

**Begründung zur 2. Änderung
des Bebauungsplans
NAU 0011/1993 "Stadtrandsiedlung"
der Stadt Nauen**

(Stand: Abwägungs- und Satzungsbeschluss)

Auftragnehmerin:

**Margret Hollinger
Büro für Stadt- und Regionalplanung
Friedbergstraße 11
14057 Berlin**

in Zusammenarbeit mit

**Margret Benninghoff
Landschaftsarchitekten
Friedbergstraße 11
14057 Berlin**

Berlin, 23. Oktober 2014

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.1	Stadträumliche Einbindung	7
2.2	Naturräumliche Einbindung	8
2.3	Bebauung und Nutzung	8
2.4	Erschließung	8
2.5	Ver- und Entsorgung	9
2.6	Natur, Landschaft, Umwelt	9
2.6.1	Schutzgut Boden	9
2.6.2	Schutzgut Wasser	10
2.6.3	Schutzgut Klima und Lufthygiene	11
2.6.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
2.6.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	12
2.6.6	Schutzgut Mensch	13
2.6.7	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	13
2.7	Eigentumsverhältnisse	13
2.8	Kampfmittelbelastung	13
2.9	Denkmalschutz und Bodendenkmale	14
2.10	Altlasten	14
3.	Planungsbindungen	15
3.1	Landes- und Regionalplanung	15
3.2	Flächennutzungsplanung	18
3.3	Landschaftsplanung	18
4.	Planungskonzept	20
4.1	Planaufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB	20
4.2	Ziele und Zwecke der Planung	21
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung)	21
5.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	21
5.2	Verkehrsflächen	24
5.3	Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts	24
5.4	Grünordnerische Festsetzungen	24
5.4.1	Grundlegende Zielvorstellungen der Grünordnung	24
5.4.2	Begründung der grünordnerischen Maßnahmen	24
5.5	Immissionsschutz	25
5.6	Sonstige Festsetzungen	26
5.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
6.	Auswirkungen des Bebauungsplans	26
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	26
6.2	Natur, Landschaft, Umwelt	27

6.2.1	Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	28
6.2.2	Schutzgut Boden	28
6.2.3	Schutzgut Wasser	28
6.2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	29
6.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	29
6.2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	30
6.2.7	Schutzgut Mensch	30
6.2.8	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	31
6.2.9	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer	31
6.2.10	Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung	31
6.2.11	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	31
6.2.12	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	31
6.3	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	33
6.3.1	Art und Umfang der Flächeninanspruchnahme	33
6.3.2	Bewertung der Umweltauswirkungen	33
6.4	Bodenordnende Maßnahmen	34
6.5	Kosten	34
7.	Verfahren	34
8.	Grundlagen	36
8.1	Rechtsgrundlagen	36
Anlage 1:	Textliche Festsetzungen	37
Anlage 2:	Wesentliche Änderungen im Bebauungsplan NAU 0011/1993	42
Anlage 3:	Gesamtübersicht der Änderungen der Textlichen Festsetzungen	43

Begründung

(Hinweis: Die Begründung behandelt nur die Änderungsfestsetzungen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans behalten - mit Ausnahme der Festsetzungen zur 2. Änderung - weiterhin Gültigkeit.

Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung haben ebenfalls weiterhin Bestand; die Konkretisierung der einzelnen Bereiche des allgemeinen Wohngebietes wurde übernommen.)

zur 2. Änderung des Bebauungsplans NAU 0011/1993 "Stadtrandsiedlung" der Stadt Nauen gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flurstücke 170 (teilw.), 172-206, 207 (teilw.), 210-221, 222/1, 223/1, 224-229, 231-246, 247/1, 247/2, 248, 250-252, 253/1, 253/2, 254-257, 259-261, 262/1, 262/2, 263-343, 344/1, 344/2, 345-375, 376/1, 376/3, 377/1, 378-386, 388-390, 446/1-446/7, 447 (teilw.), 448 (teilw.), 458, 459, 488-494, 496/2, 499, 500, 502-505, 537-546, 548, 554-565, 623-625, 673, 681, 682, 686, 687, Gemarkung Nauen, Flur 10, mit einer Größe von ca. 26,3 Hektar.

Er wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Ursprungsplan) reduziert und umfasst nur noch den direkten Siedlungsbereich einschließlich der Fläche des Spielplatzes „Am Bogen“.

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird

im Norden: durch die Ludwig-Jahn-Straße und im weiteren durch ausgedehnte Grünflächen des Nauener Luchs,

im Osten: durch gewerbliche Nutzung (Holzenergie),

im Süden: durch den Bredower Flügelgraben, durch die Freiflächen südöstlich der Bebauung des Ahornweges und des Schwarzdornweges, durch die südliche Grenze des Schwarzdornweges,

im Westen: durch die westliche Grenze des Rotdornweges sowie im Wesentlichen durch den Bebauungsplan „Nauen Nord“ mit einer Mischgebietsfestsetzung, die weiter westlich in eine Gewerbegebietsausweisung übergeht

begrenzt.

Ein geringer Teil der westlichen Plangebietsgrenze (Rotdornweg) grenzt an eine Freifläche, die als Puffer zu den nördlich des Bahnhofs Nauen gelegenen Gewerbebetrieben wirkt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Zielsetzung der 2. Änderung des B-Plans NAU 0011/1993 „Stadtrandsiedlung“ ist gemäß Änderungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23. April 2012

- die Anpassung der Geschossigkeit an die derzeit gültige BbgBO sowie

- die Anpassung der Baufelder im rückwärtigen Bereich an die tatsächlichen Gegebenheiten.

Diese formulierten Änderungen beziehen sich ausschließlich auf das Siedlungsgebiet des Ursprungsplanes. Eine Änderung oder Anpassung der südlich gelegenen Freiflächen wurde nicht beschlossen.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben und einer erneuten Prüfung des Erfordernisses, ob für die Freiflächen des Ursprungsplanes ebenfalls Änderungen vorgenommen werden sollten, wurde von der im Entwurf zur 2. Änderung, Stand: 08. August 2013, beabsichtigen Überarbeitung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Freiflächen wieder Abstand genommen. Der rechtskräftige B-Plan NAU 0011/1993 „Stadtrandsiedlung“ soll im Bereich dieser Freiflächen weiterhin Bestand haben. Aus diesem Grunde wird diese Fläche nicht mehr Bestandteil der 2. Änderung sein.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans NAU 0011/1993 "Stadtrandsiedlung" begründet sich durch die Anpassung an aktuelle Erfordernisse und umfasst neben geringfügigen erneuten Änderungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auch eine Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

Die beständigen Bautätigkeiten innerhalb der Siedlung führen zu einer immer stärkeren Verdichtung der Einzel- und Doppelhausbebauung. Vor allem straßenseitig sind Anbautätigkeiten vorgenommen worden, die dem ursprünglichen Charakter der Siedlung nicht zuträglich sind, da sich die Unterscheidbarkeit von Haupthaus, Anbauten und Nebengebäuden stetig verringert.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans reagiert auf diese Entwicklung mit einer Anpassung der Baugrenzen und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Geschossigkeit unter Berücksichtigung der geänderten Brandenburgischen Bauordnung (Fassung der Bekanntmachung v. 17. September 2008, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29. November 2010).

Die Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche (bisheriges WA 8 im Ursprungsplan) wird weitestgehend ausgeschlossen und beschränkt sich zukünftig hauptsächlich auf den Bestandsschutz. Zusammenhängende Grün- und Freiflächen bleiben so erhalten und auch der ursprünglichen Idee einer Selbstversorgung im Garten mit Obst und Gemüse wird Rechnung getragen. In zwei Teilbereichen, auf Höhe des Spielplatzes „Am Bogen“ wurde der Bestand aufgegriffen und auch rückwärtige Grundstücksbereiche über Geh- Fahr- und Leitungsrechte miterschlossen.

Die Umsetzung der GRZ, die in ihrer Größe zum Ursprungsplan nicht angetastet wurde, ist zukünftig in den vorderen Grundstücksbereichen vorgesehen. Hier erfolgen Änderungen dahingehend, dass die bisher durch Baulinien und Baugrenzen eng gefassten Hauptgebäude unter Berücksichtigung der geänderten Brandenburgischen Bauordnung eine höhere Geschossigkeit aufweisen dürfen. Angrenzend zum Blockinnern ist eine Erweiterung der Baugrenzen zur Sicherung der bereits vorhandenen Anbauten sowie zur Errichtung weiterer Anbauten vorgesehen. Damit soll der straßenseitig einsehbarer Siedlungscharakter der Stadtrandsiedlung auch weiterhin gewahrt bleiben und einer übermäßigen und ungeordneten Verdichtung entgegen gewirkt werden.

Da die Grundzüge der ursprünglichen Planung durch die 2. Änderung nicht berührt werden, durch den Plan keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder zugelassen werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen, erfolgt die Durchführung der Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Der Vorteil des vereinfachten Verfahrens liegt vor allem da-

rin, dass auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die ansonsten obligatorische Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann.

Die 2. Änderung sieht gegenüber dem Ursprungsplan, der 1. Änderung und dem Entwurf, Stand: 08. August 2013, folgende wesentliche Änderungen vor (s. Anlage 2 „Ursprungsplan mit wesentlichen Änderungen“):

I. Änderungen der Planzeichnung:

- Wegfall des WA 8 (rückwärtige Grundstücksbereiche) und Wegfall der begrenzenden Knotenlinien,
- Wegfall der Erhaltungsbindung für vorh. Baumbestand (kein Erfordernis, da die Baumschutzsatzung zu beachten ist)
- Änderung des WA 9 (Ursprungsplan) in WA 8 (2. Änderung)
- Aktualisierung der Flurstücksnummern (Stand: 2. Fortführung der ALKIS – Daten des Katasteramtes Havelland, Abgabedatum 01/2014)
- Erweiterung der Baugrenzen (Ausnahme WA 8 [bisher WA 9] unter Berücksichtigung der festgesetzten straßenseitigen Baulinien / Baugrenzen (Beibehaltung der zulässigen GR und GRZ)
- Anpassung der GFZ an geänderte BbgBO
- WA 6: II Vollgeschosse, GFZ 0,4
- Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Erschließung der Grundstücke Kastanienweg 22A (Flurstück 247/1) und Kastanienweg 26 (Flurstück 668).

II. Änderung der textlichen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (TF) (s. Anlage 3):

2. **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Stadtrandsiedlung entstand Mitte/Ende der 30er Jahre des vergangenen Jahrhunderts, als reine Doppelwohnhauassiedlung. In den 80er Jahren erfolgte ein Ausbau der Siedlung östlich des Ahornwegs mit typisierten Einzelhäusern und östlich des Ebereschenwegs mit typisierten und versetzt angeordneten Doppelhäusern. In den Jahren von 1970 bis 1990 war das Plangebiet einer weitgehend unregelmäßigen Bautätigkeit ausgesetzt. Mit den bestehenden städtebaurechtlichen Möglichkeiten wurde 1993 die weitere Entwicklung in Bahnen gelenkt, die den ursprünglichen Charakter der Siedlung nicht weiter verfremden, d.h. es wurden neben den allgemeinen Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB auch gestalterische Festsetzungen getroffen, für die § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 8 Nr. 1 der brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) zum damaligen Zeitpunkt die rechtliche Basis bot.

Wegen des dringenden Handlungsbedarfs zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadtrandsiedlung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen am 10. November 1993 die Aufstellung des Bebauungsplans NAU 0011/1993 „Stadtrandsiedlung“ für das vorbezeichnete Plangebiet der 2. Änderung sowie südlich angrenzende Freiflächen mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 31,1 Hektar beschlossen. Rechtskraft

erlangte der Bebauungsplan NAU 0011/1993 „Stadtrandsiedlung“ (Ursprungsplan) im Juli 1998.

Die **1. Änderung des Bebauungsplans** im Jahr 2012 begründete sich durch die Feststellung, dass sich einzelne wenige bauordnungsrechtliche Festsetzungen des 1998 in Kraft getretenen Bebauungsplans nicht mehr aus dem typischen Erscheinungsbild der Siedlung ableiten ließen. Auch haben sich einzelne bauordnungsrechtliche Festsetzungen in der Praxis als nicht hinreichend bestimmt herausgestellt, was Interpretationsfragen durch die zuständigen Behörden aufgeworfen hat. Da es immer wieder erforderlich war, Befreiungen für einzelne Bauvorhaben zu erteilen, wurde für die Anpassung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die 1. Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Aus der 1. Änderung, Dezember 2012, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan NAU 0011/1993 „Stadtrandsiedlung“ ableitbar. Durch die Änderungen der örtlichen Bauvorschriften ergaben sich keine Anhaltspunkte über das etwaige Vorliegen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, welche die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans gefährden könnten.

Auch aus der **2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans** sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Ursprungsplan und die v. g. 1. Änderung abzuleiten. Die Planungsziele bleiben erhalten und Anhaltspunkte über das Vorliegen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind nicht zu erkennen. Der Geltungsbereich wird gegenüber der Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans reduziert (s. Punkt 1.2 „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“).

Die ursprünglich geplante und nur auf 3 Baugrundstücken realisierte Hinterlandbebauung – ehem. WA 8 – ist mit der 2. Änderung des Bebauungsplans aufgehoben. Ferner zeigt die aktuelle Bebauung, dass diese im ursprünglichen Plan angedachte Möglichkeit der Hinterlandbebauung nicht dem Ansinnen der Bewohner entspricht und überwiegend nicht genutzt wird. Eine Hinterlandbebauung erscheint aus heutiger Sicht verzichtbar und wird unter Beibehaltung des ursprünglichen Maßes der baulichen Nutzung zugunsten der Bebaubarkeit der vorderen Grundstücksbereiche aufgehoben.

In der Vergangenheit war für den Bebauungsplan ausschließlich der Vollgeschossbegriff gemäß § 2 Abs. 5 der BbgBO in der Fassung vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 404) anzuwenden, da der Bebauungsplan während der Gültigkeit dieser alten Fassung in Kraft getreten ist. Der alte Vollgeschossbegriff wird durch die 2. Änderung gestrichen, da die Stadt zukünftig für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans festsetzt, dass der Vollgeschossbegriff entsprechend § 2 Abs. 4 BbgBO der seit 2003 geltenden Fassung anzuwenden ist. Hiernach sind „Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und zur GFZ werden für die allgemeinen Wohngebiete angepasst.

2.1 Stadträumliche Einbindung

Die Stadt Nauen liegt im nordöstlichen Teil der Region Havelland-Fläming, am Nordrand der Nauener Platte, im Landkreis Havelland, ca. 18 km westlich von der Hauptstadt Berlin

(Stadtbezirk Spandau) und ca. 24 km nordwestlich von der Landeshauptstadt Potsdam. Im Jahre 2013 zählte die Stadt Nauen 16.800 Einwohner (Stand Dezember 2013).

Nauen ist über die Autobahnabfahrten „Berlin-Spandau“ und „Falkensee“ der A 10 (Berliner Ring) und die Bundesstraßen B 5 und B 273 gut zu erreichen. Weitere wichtige überörtliche Hauptverkehrsstraßen sind die L 86, 91, 161 und 201, die Nauen mit größeren Orten des Umlandes (Ketzin, Brandenburg, Oranienburg, Falkensee) verbinden.

Nauen liegt an der Bahnstrecke Berlin – Hamburg bzw. Schwerin und ist Haltepunkt des Regionalverkehrs. Mehrere Buslinien verbinden die Stadt mit den umliegenden Gemeinden und Städten.

Damit ist eine sehr gute Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze gegeben.

2.2 Naturräumliche Einbindung

Die naturräumliche Situation ist durch den Übergangsbereich zum Nauener Luch, das nördlich des Plangebietes bis an die Siedlungskante heranreicht, geprägt. So ist das gesamte Siedlungsgebiet grundwassernah und die Gründungsverhältnisse sind durch die physikalischen Eigenschaften der Böden, wie z.B. geringe Scherfestigkeit, schlechte Verdichtungsfähigkeit und mäßige Durchlassfähigkeit, beeinträchtigt.

Das Plangebiet wird der Großeinheit Luchland, speziell der Untereinheit Havelländisches Luch, zugeordnet. Es ist weitgehend eben und horizontal, seine natürliche Geländehöhe schwankt zwischen 30,0 m und 30,5 m über HN. Die tiefsten Lagen werden durch den Flügelgraben als Vorfluter mit einer angegebenen Höhe des Wasserspiegels von 28,7 m über HN an der westlichen Plangebietsgrenze bestimmt.

2.3 Bebauung und Nutzung

Die städtebauliche Grundstruktur des Plangebietes wird hauptsächlich durch die dominierende Doppelhausbebauung gebildet, die im Zusammenhang mit den differenzierten Erschließungsformen eine typische Siedlungsform der 30er Jahre des 20. Jahrhunderts repräsentiert.

Hinsichtlich der Hausformen und –typen lässt sich das Gebiet der Stadttransiedlung weitgehend systematisieren. Auf die ausführlichen Darstellungen zur Bebauung der einzelnen Bereiche wird auf die Begründung des Ursprungsplans und der 1. Änderung verwiesen.

2.4 Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes an das Stadtzentrum erfolgt über die Ludwig-Jahn-Straße bzw. die Straße „Am Schlangenhorst“ zur Graf-Arco-Straße (B 273). Die Hierarchie der Netzelemente wird durch die periphere Lage der Ludwig-Jahn-Straße und die achsiale Lage der Straße „Am Schlangenhorst“ bestimmt, von denen sich südlich des Flügelgrabens ein achsiales Netz und nördlich ein Rasternetz verzweigen. Der nur an einer Stelle mit einer Straße überbaute Flügelgraben wirkt innerhalb des Plangebietes als Barriere und trennt nicht nur die Erschließungselemente, sondern auch Bauabschnitte der historischen Siedlungsentwicklung.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Wohngebietes ist über vorhandene Leitungen und Anlagen der Unternehmensträger gesichert.

Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs bestehen im Plangebiet derzeit nicht. Zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet stellte die Stadt Nauen den Bebauungsplan „Einzelhandel Stadt Nauen“ nach § 9 Abs. 2a BauGB, der seit Juni 2010 Rechtskraft besitzt, auf. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Einzelhandel“ sind im Geltungsbereich zu beachten.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt ¹

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten.

Anhaltspunkte, dass bestehende Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes betroffen sind, liegen nicht vor.

Schutzgebiete der Fauna-Flora-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie, Nr. 92/43/EWG) sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung bekannt.

2.6.1 Schutzgut Boden

Im Plangebiet wird die natürliche Bodenentwicklung durch anthropogene Eingriffe beeinflusst. Die Eingriffe wirken entweder direkt auf den Boden ein oder erfolgen indirekt über Veränderungen des Klimas und der Vegetation.

Das Schutzgut Boden kann unter ungestörten Bedingungen folgende Funktionen erfüllen:

- Nährstoff- und Wasserreservoir für die Pflanzendecke;
- Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen;
- Regulator für den Wasserhaushalt der Landschaft;
- Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen;
- Filter und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen.

Störungen dieser Bodenfunktionen im Plangebiet haben ihren Ursprung in der dauerhaften Veränderung des Bodens durch Flächenumnutzungen, wie flächige Vollversiegelung oder Reliefänderung. Veränderungen können aber auch periodisch oder episodisch auftreten. Diese physikalisch-mechanische Belastungen entstehen aufgrund von Verdichtung durch Befahren oder Tritt und Bodenbearbeitung.

Die an den Nauener See angrenzenden Bereiche des Plangebietes werden durch mittlere Sandböden, mit Anteilen anlehmiger Sandböden geprägt. Gemäß Aussage einer historischen geologischen Karte von Preußen (1903) wird das Plangebiet durch humose Sandböden mit einer Schichtdicke von 0,40 - 0,60 m über Sanduntergrund geprägt. Die Böden weisen eine hohe Empfindlichkeit gegen Verdichtung, Erosion und Wasserspiegel-Absenkungen auf.

Durch Bebauung, Gartennutzung und Grundwasserabsenkung kam es zu Bodenveränderungen und damit zu Beeinträchtigungen des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes.

Ein Bodengutachten für das Plangebiet liegt nicht vor.

1) „Belange des Umweltschutzes“ Margret Benninghoff, Landschaftsarchitekten, Berlin, Stand August 2013

2.6.2 Schutzgut Wasser

Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes wird wesentlich bestimmt durch Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung und Rückhaltung des Oberflächenwassers in der Landschaft (Retention) und Wassergüte.

Das Plangebiet wird von miteinander verbundenen Entwässerungsgräben durchzogen. Das Grundwasser wird im größeren Teil des Plangebietes als relativ geschützt betrachtet, nur in einem Bereich des südwestlichen Plangebietes besteht eine unmittelbare Grundwassergefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Hier liegt der Flurabstand des ungespannten Grundwassers bei weniger als 2,0 m. Entsprechend dem Entwurf zum Landschaftsplan der Stadt Nauen (Stand: August 2006), liegen somit oberflächennahe Grundwasserverhältnisse vor. Das bedeutet, dass geringe schützende Deckschichten vorhanden sind.

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrades und der durchlässigen Böden hoch.

Trinkwasserschutzgebiete sind innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht ausgewiesen.

Eine aktuelle Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes ist mit Ausnahme der im südwestlichen Plangebiet bestehenden Gefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen derzeit nicht erkennbar.

In seiner Stellungnahme vom 10. Dezember 2013 gibt das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz – Wasserwirtschaft, Hydrologie und Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung – im Wesentlichen folgende Hinweise:

„Der Flügelgraben durchfließt das Plangebiet, und im Süden grenzt der Liebfrauengraben an das Plangebiet. Beide Fließgewässer sind Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Wir weisen darauf hin, dass der zuständige Unterhaltungsverband beteiligt werden sollte. (Anmerkung: Der Wasser- und Bodenverband „GHHK-HK-HS“ wurde zeitgleich beteiligt.)

Da der Bereich des Vorhabens Gewässerrandstreifen einschließt, weisen wir auf das neue WHG (Inkrafttreten am 01. März 2010) hin. Es enthält mit dem § 38 eine neue Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Abs. 1), die räumliche Ausdehnung (Abs. 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Abs. 4 und 5).

Gewässer

Nordöstlich des B-Planes befindet sich der Große Havelländische Hauptkanal (GHHK), ein Gewässer I. Ordnung in Zuständigkeit des Landes.

Zum Bredower Flügelgraben als Gewässer II. Ordnung s.v..

Nach jetzt gültiger Rechtslage befindet sich das Plangebiet nicht in einem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.“

Hinweise

Das Gebiet des B-Planes wird von den Wasserständen des GHHK beeinflusst, so dass bei Hochwasser als auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen werden daher empfohlen.

Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Flächen bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst werden.

2.6.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Veränderungen der Oberflächenbeschaffenheit eines Gebietes und Eingriffe in die Vegetation haben einen klimatischen Wandel für das Gebiet zur Folge.

Klimatisch gesehen befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Der vorherrschende Klimatyp wird als maritim geprägtes Klima des Binnentieflandes bezeichnet. Die durchschnittlichen Temperaturen liegen bei -1°C im kältesten (Januar) und 18,3°C im wärmsten Monat (Juli). Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt 550 mm. Es dominieren Winde aus westlichen Richtungen (Nordwest, West, Südwest).

Das Plangebiet befindet sich in einer Region mit mäßiger Versiegelung. Die Folge ist eine gering erhöhte Wärmespeicherung und eine geringere Luftfeuchte.

Die Fläche des Plangebietes hat positive Auswirkungen auf Klima- und Lufthygiene, da sie mit ihrer geringen Versiegelung und der Verdunstung ihrer Wasserflächen zur Klimaregulierung beiträgt. Insbesondere der Nauener See, der nun außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung liegt, stellt durch Verdunstung eine große Kaltluftproduktionsfläche dar.

2.6.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im September 2012 wurde eine Biotopkartierung des Plangebietes und der angrenzenden Gebiete vorgenommen.

Biotoptypen des Plangebietes:

Der größte Teil des Plangebietes wird durch den Biototyp 12260, Einzel- und Reihenhausbebauung, geprägt. Erschlossen werden diese Bereiche einerseits durch Flächen des Biototyps 12612, Straße mit Asphalt- oder Betondecke, wie den Kastanienweg mit vereinzelt Baumbestand, den südlich anschließenden Ahornweg und die Straße Am Schlangenhorst andererseits durch die Flächen des Biototyps 12611, Pflasterstraße. Hierzu zählen die im Nordwesten beginnende Straße Am Bogen, die nach Süden versetzt ansetzende Straße Am Flügelgraben, die im südwestlichen Plangebiet befindlichen Straßen Rotdornweg, Schwarzdornweg und Akazienweg, sowie die im östlichen Plangebiet liegenden Straßen Birkenweg, Eichenweg und Ebereschenweg. Der Akazienweg weist darüber hinaus noch den begleitenden Biototyp 07140, Alleen und Baumreihen auf. Der Birkenweg weitet sich im südlichen Bereich auf, und bietet hier Zierrasen / Scherrasen mit locker stehenden Bäumen, Biototyp 051602 in der Mitte der Fläche Platz. Der gleiche Biototyp lässt sich auch im mittleren Abschnitt des Ebereschenwegs finden, der sich hier ebenfalls verbreitert und auf einer abgerundeten Fläche rechteckiger Grundstruktur Platz bietet. Eine ähnlich geformte Fläche bietet im Eichenweg den Biototypen 05160 Zierrasen / Scherrasen und 071412, Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gutem Zustand, überwiegend heimische Arten Platz.

Das Plangebiet wird teilweise vom Bredower Flügelgraben begrenzt. Dieser ist im westlichen Teil aufgrund von angrenzenden Gehölzen zunächst dem Biototyp 011333, Gräben, weitgehend naturfern, ohne Verbauung, teilweise beschattet, zuzuordnen, dann, im Bereich der Unterquerung des Ahornwegs, dem Biototyp 01135, Gräben, teilweise oder vollständig verrohrt. Im weiteren Verlauf wird er noch ein Stück beschattet, Biototyp 011333, Gräben,

weitgehend naturfern, ohne Verbauung, teilweise beschattet, ehe der Bredower Flügelgraben dann eine kurze Distanz unbeschattet weiter nach Südosten Biototyp 011331, Gräben, weitgehend naturfern, ohne Verbauung, unbeschattet und später nach Osten bis zur Plangebietsgrenze wieder teilweise beschattet, Biototyp 011333, fließt.

In der Mitte des Plangebiets, an der Straße Am Bogen, liegt ein Spielplatz. Dieser ist dem Biototyp 10201, Spielplätze, weitgehend ohne Gehölze zugeordnet.

An das Plangebiet angrenzende Biototypen:

Nördlich des Plangebiets verläuft die Ludwig-Jahn-Straße, Biototyp 12612, Straße mit Asphalt- oder Betondecke, ab dem Eichenweg auch mit begleitendem Baumbewuchs, Biototyp 07140, Alleen und Baumreihen. An der Ludwig-Jahn-Straße liegt im Nordwesten ein Sportplatz, Biototyp 10171. Weiter grenzen Flächen der Biototypen 05132, Grünlandbrachen frischer Standorte, 12260 Einzel- und Reihenhausbauung und 09134 Intensiv genutzte Sandäcker an.

Im Osten des Plangebiets schließen zwei Flächen des Biototyps 12740, Lagerflächen an. Zwischen diesen befindet sich ein Fläche des Biototyps 03200 Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren.

Im Westen grenzt ein Areal des Biototyps 032002, Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren mit Gehölzbewuchs. Nördlich davon befinden sich Industrie-, Gewerbe-, Handel- und Dienstleistungsflächen in Betrieb, Biototyp 12310. Diese werden von der Straße Am Schlangenhorst, Biototyp 12612, Straße mit Asphalt- oder Betondecke, durchquert. Nördlich wird diese Gewerbefläche durch den Bredower Flügelgraben, Biototyp 011331, Gräben, weitgehend naturfern, ohne Verbauung, unbeschattet, begrenzt. Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet eine Fläche des Biototyps 032002, Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren mit Gehölzbewuchs. An der Ludwig-Jahn-Straße befinden sich zudem zwei kleinere Flächen, von denen eine dem Biototyp 12310, Industrie-, Gewerbe-, Handel- und Dienstleistungsflächen in Betrieb und die andere dem Biototyp 12260 Einzel- und Reihenhausbauung zugeordnet werden können.

Der Bereich südlich außerhalb des Plangebiets ist durch den Nauener See und angrenzende Freiflächen geprägt. Der See ist dem Biototyp 02151, Teiche, unbeschattet, zugeordnet. Die südwestlich angrenzenden Flächen an der Straße Zu den Schumacherwiesen weisen die Biototypen 05142, Staudenfluren (Säume)frischer, nährstoffreicher Standorte und 071021, Laubgebüsche frischer Standorte, vorwiegend heimischer Arten auf. Östlich an den Nauener See grenzt eine Fläche des Biototyps 03249, sonstige ruderale Staudenfluren an, an welche sich eine Fläche des Biototyps 032002, Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren mit Gehölzbewuchs anschließt.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der Struktur vor allem Lebensmöglichkeiten für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

Die Flächen des Plangebietes sind als wenig bedeutend einzustufen, positiv ist jedoch der relativ geringe Versiegelungsgrad im Plangebiet zu bewerten.

Ein faunistisches Gutachten liegt für das Plangebiet nicht vor.

2.6.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Nach Gassner/Winkelbrand ist unter Landschaft die durch die Sinne des Menschen erfassbare strukturelle Dimension aller Umweltschutzgüter oder Ökosysteme zu verstehen. Unter

Landschaftsbild wird danach die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden. Gemäß den §§ 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind Natur und Landschaft im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass Vielfalt, Eigenart und Schönheit gesichert wird. Neben optischen Erscheinungen müssen auch die akustischen und geruchlichen Eindrücke der Landschaft mit in die Untersuchung einbezogen werden.

Im Plangebiet dominieren Ein- bis Zweifamilienhäuser. Neben einigen älteren Weiden prägen vor allem zwei Entwässerungsgräben das Plangebiet. Diese stellen auch deutliche geländetopographische Zäsuren dar. Daneben gibt es entlang der Straßen teilweise älteren Baumbestand.

2.6.6 Schutzgut Mensch

Bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf das Schutzgut Mensch stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen - Sicherung gesunder physischer und psychischer Lebens- und Arbeitsbedingungen - im Vordergrund der Betrachtung. Die Betrachtung des Schutzgutes Mensch erfolgt im Plangebiet insbesondere unter dem Aspekt des Wohnens.

Durch die Nähe zur Fernbahnstrecke Berlin-Hamburg und zum Bahnhof Nauen sind Teile des Plangebietes lärmvorbelastet. Es wird auf die Festsetzungen zum Immissionsschutz des Ursprungsplanes verwiesen; diese Festsetzungen haben weiterhin Bestand (siehe ergänzend Kapitel 5.5 „Immissionsschutz“).

2.6.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Als Zeugen menschlicher und naturhistorischer Entwicklung besitzen diese Schutzgüter eine hohe gesellschaftliche Bedeutung und sind gleichzeitig wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft mit emotionaler Bedeutung. Bei der Erfassung steht der historische Aussagewert im Vordergrund. Zu diesem Zweck sind all die Nutzungsformen zu berücksichtigen, die im Einklang mit den landschaftlichen Gegebenheiten stehen und darüber hinaus Abhängigkeiten und Beziehungen zur Landschaft erkennen lassen.

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Sachgüter von gesellschaftlicher Bedeutung sind nicht vorhanden.

Baudenkmale, Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile wurden im Bereich des Plangebiets bzw. seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorgefunden.

Als historische Wegeverbindungen gelten die Bundesstraße B 273 und die Ludwig-Jahn-Straße im näheren Umfeld des Areals.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Ein Großteil des Plangebietes befindet sich im Privateigentum. Sowohl die öffentlichen Straßen als auch einige Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Nauen.

2.8 Kampfmittelbelastung

In seiner Stellungnahme vom 19. November 2013 weist der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, darauf hin, dass eine erste Bewertung ergeben hat, dass sich der Planbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor der Aus-

führung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

2.9 Denkmalschutz und Bodendenkmale

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, teilte mit Schreiben vom 03. Dezember 2013 mit, dass gegen die vorliegende Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, da im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt seien.

Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht: *„Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). .*

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.“

2.10 Altlasten

Laut Stellungnahme des Landkreises Havelland, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, vom 11. Dezember 2013 sind im Altlastenkataster derzeit im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die katastermäßige Erfassung von Altlastenverdachtsflächen noch nicht abgeschlossen ist. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. das Auffinden von Altablagerungen unverzüglich anzuzeigen, damit die notwendigen Maßnahmen getroffen werden können (§ 31 ff Bbg. Abfall- und Bodenschutzgesetz).

Vom Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Abfallwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz wurde in der abfallwirtschaftlichen Stellungnahme vom 26. Juni 1996 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Nordwesten an die stillgelegte Deponie Nauen „Altablagerung im Feuchtgebiet“ angrenzt. Im Februar 1997 wurde vom Planungsamt der Stadt Nauen dazu mitgeteilt, dass die Deponie inzwischen vom Landkreis Havelland beräumt wurde und eine Gefährdungsabschätzung somit überflüssig ist. In seiner Stellungnahme vom 11. Dezember 2013 weist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde darauf hin, dass die Altablagerung in den 90er Jahren mit einer Oberflächenabdeckung gesichert wurde, so dass gegenwärtig von keiner Gefährdung für das Plangebiet auszugehen ist.

3. Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist am 15. Mai 2009 in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten. Für Brandenburg: Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186).

Er konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 01. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16. Juni 2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP B-B) vom 31. März 2009 aus formalen Gründen für unwirksam erklärt. Da das Urteil noch nicht rechtskräftig ist, findet der LEP B-B jedoch weiterhin uneingeschränkt Anwendung.²

Im gemeinsamen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg werden die für die Schutzgüter relevanten Umweltziele dargestellt und im Folgenden aufgeführt.

- Für das Schutzgut Mensch ist ein großer Teil der Umweltziele auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen ausgerichtet.
- Die auf Landschaft bezogenen Umweltziele sind im Wesentlichen im Bundesnaturschutzgesetz zusammengefasst und beziehen sich auf Schutz, Pflege, Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, als auch auf den Erholungswert der Landschaft.
- Die Umweltziele für das Schutzgut Pflanzen und Tiere konzentrieren sich auf Schutz, Erhalt und Pflege der Arten und ihrer Lebensräume, insbesondere auch deren Diversität sowie die Vernetzung der Lebensräume.
- Umweltziele des Schutzgutes Boden zielen auf den Schutz der natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Umweltziele des Schutzgutes Wasser werden am umfassendsten durch die Wasserrahmenrichtlinien im Wasserhaushaltsgesetz umschrieben. Angestrebt werden der Schutz und die Verbesserung der aquarischen Ökosysteme und der Wasserqualität und des Grundwasserdangebotes.
- Der Klimaschutz konzentriert sich insbesondere auf die anthropogen verursachten Wirkungen des Treibhauseffektes.
- Raumordnerisch relevante Ziele zum Schutz von Sach- und Kulturgütern sind insbesondere Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren. Darüber hinaus gilt, Kulturgüter in ihrem geschichtlichen und kulturellen Zusammenhang zu bewahren und erlebbar zu machen.

Im LEP B-B, Festlegungskarte 1 – Gesamttraum – ist die Stadt Nauen als Mittelzentrum (Plansatz 2.9 (Z) Satz 1) aufgeführt. Nauen zählt gemäß Festlegungskarte 2 nicht zu den städtischen Kernbereichen (Plansatz 4.8 (G) Abs. 3). Nauen zählt zu den „Städten mit historischen Stadtkernen“.

Mittelzentren versorgen als teilregionale Versorgungs-, Bildungs- und zum Teil auch Wirtschaftszentren die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) mit

² Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung v. 09.07.2014

Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs durch räumlich gebündelte öffentliche und private Angebote. Hierzu gehören Einrichtungen, die über die Grundversorgung hinausgehen, die sich innerhalb der amtsfreien Gemeinden und Ämter organisiert. Die Mittelbereiche umfassen jeweils den funktionstragenden Zentralen Ort und die Gemeinden des Verflechtungsbereiches (Grundsatz 2.10 LEP B-B).

Das Mittelzentrum Nauen konzentriert, dem v. g. Grundsatz 2.10 (G) LEP B-B entsprechend, die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung.

Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Nauen wird von kleinen und mittelständischen Betrieben bestimmt. Der Branchenmix, insbesondere im Gewerbegebiet Nauen Ost, reicht von Betrieben der produzierenden Industrie über Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bis hin zu Bildungseinrichtungen. Zur Entwicklung weiterer gewerblicher Nutzungen, z.B. Gewerbegebiete, Bau- und Möbelzentrum, Einkaufszentren, liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor. Die Stadt Nauen bietet sowohl Wohnraum in der Innenstadt, als auch am Stadtrand. Diverse rechtskräftige Bebauungspläne sichern darüber hinaus auch in der Innenstadt eine Entwicklung weiterer Wohngebiete (z.B. „Scheunenweg“).

Einzelhandelsfunktionen

Zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet stellte die Stadt Nauen den Bebauungsplan „Einzelhandel Stadt Nauen“ nach § 9 Abs. 2a BauGB, der seit Juni 2010 Rechtskraft besitzt, auf. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erstreckt sich innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung nur auf Grundstücke und Flächen, die entweder mit einem in der Planzeichnung benannten rechtsverbindlichen Bebauungsplan nach § 30 BauGB überplant sind oder die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Da der vorliegende Bebauungsplan „Stadtrandsiedlung“ bei Inkrafttreten des Bebauungsplans „Einzelhandel“ bereits Rechtskraft besaß, gilt der Bebauungsplan „Einzelhandel“ auch für die vorliegende Bebauungsplanänderung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Einzelhandel“ sind zu beachten.

Kultur- und Freizeitfunktionen

Neben der historischen Altstadt, das bedeutendste Flächendenkmal im Havelland, bietet die Stadt Nauen ein modernes Stadtbad, eine Freilichtbühne sowie viele sportliche Aktivitäten in zahlreichen Vereinen. Diverse Feste sind Bestandteile des kulturellen Lebens der Stadt.

Verwaltungsfunktionen

Die Stadtverwaltung der Stadt Nauen befindet sich im zentral gelegenen Rathaus. Im gegenüberliegenden Gebäude ist eine Außenstelle des Landkreises Havelland untergebracht.

Bildungs- Gesundheits-, soziale Vorsorgefunktionen

Die Stadt Nauen bietet gemeinsam mit dem Landkreis Havelland und vielen freien Trägern ein breites Betreuungs- und Bildungsangebot – auch über die Stadtgrenzen hinaus – den Kindern, Jugendlichen, Erwachsenen und Senioren an (z.B. Kindertagesstätten, verschiedene Schulstufen und Schulformen, Berufs- und Erwachsenenbildung).

Die Klinik Nauen ist eine der beiden Standorte der Havelland Klinik GmbH. Als Krankenhaus mit dem Status der Regelversorgung ist sie Anlaufpunkt für die Bevölkerung im östlichen Teil des Landkreises Havelland und im Berlin nahen Raum.

Darüber hinaus stehen in Nauen Apotheken, Ärzte, Pflegedienste sowie ergänzende Dienstleister und Geschäfte zur Verfügung. Aufgrund der demografischen Entwicklung der Bevölkerung wird der Bedarf an Gesundheits- und Senioreneinrichtungen auch in der Stadt Nauen ansteigen.

Überregionale Verkehrsknotenfunktionen

Die besonderen Standortvorteile des Wirtschaftsraumes Nauen liegen in der geographischen Lage. Die unmittelbare Erreichbarkeit über die Bundesstraße 5 mit Anschluss an die Autobahn A 10 – Berliner Ring – und weiter auf die A 24 – Berlin-Hamburg – macht Nauen sowohl für Berliner als auch für Bewohner des näheren Umlandes gut erreichbar. Darüber hinaus ist Berlin durch Regionalbahn bzw. Regionalexpress vom Bahnhof Nauen aus in ca. 20 Minuten erreichbar. Der nächstgelegene Flugplatz befindet sich in Berlin-Tegel, ein Regionalflughafen steht in Bienenfarm zur Verfügung. Der Nahverkehr wird durch Busse in die umliegenden Ortschaften geregelt. Als nächstgelegene Wasserstraße bietet sich der Havelkanal mit Hafen in Wustermark an.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Grundsätzen aus § 5 Abs. 1 und 2 LEPro 2007, da sich der Geltungsbereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes im vorhandenen Siedlungsbereich der Stadt Nauen befindet. Dies bestätigen die Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 06. Dezember 2013 und vom 29. September 2014 wie folgt: „Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.“

Die derzeitige Planung eines allgemeinen Wohngebietes, entspricht dem Grundsatz 4.1 (G) des LEP B-B, nach dem die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll. Das Plangebiet entspricht diesen Vorgaben. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung können, teilweise in kleinerem Rahmen, sowohl im Plangebiet selbst als auch in unmittelbarer Nähe des Plangebietes angeboten werden.

Den Zielen 4.2 (Z) und 4.5 (Z) LEP B-B wird aufgrund der Lage des Geltungsbereiches in einem zentralen Ort sowie der Einordnung im Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete entsprochen.

Auch den Grundsätzen aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 wird bei der Änderung des Bebauungsplanes „Stadtrandsiedlung“ Rechnung getragen. So soll u.a.

- die laut rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige Bodenversiegelungsmöglichkeit beibehalten werden,
- die Versickerung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung des BbgWG erfolgen,
- eine Teilversiegelung für Garagenzufahrten und Stellplätze mit ihren Zufahrten festgesetzt werden.

- Auch der Forderung, auf die Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums zu verzichten, wird entsprochen, da das allgemeine Wohngebiet im Siedlungszusammenhang mit vorhandener Erschließung liegt.

Regionalplan Havelland-Fläming

Die Regionalversammlung der Region Havelland-Fläming hat am 26. April 2012 den Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 beschlossen. Mit der Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum Planentwurf am 11. Juni 2012 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die in der Fassung des 2. Entwurfs vom 24. Oktober 2013 als sonstige Erfordernisse der Raumordnung i.S.v. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Ein 1. Beteiligungsverfahren zum 2. Entwurf wurde in der Zeit vom 09. Dezember 2013 bis einschließlich 10. Februar 2014 durchgeführt.

Laut Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 06. Dezember 2013 bestehen im aktuellen Regionalplanungsentwurf Havelland-Fläming zum Plangebiet keine flächenbezogenen Festlegungen. Somit sind sonstige Erfordernisse der Raumordnung hier nicht relevant.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming verweist in ihrer Stellungnahme vom 18. Dezember 2013 darauf, dass die Änderungsabsicht die Belange der Regionalplanung nicht berührt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Nauen mit ihren Ortsteilen (ABl. für die Stadt Nauen v. 22. Dezember 2006), der für das Plangebiet der 2. Änderung Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche mit Spielplatz dargestellt. Ferner weist der Flächennutzungsplan mit dem Bredower Flügelgraben eine Wasserfläche aus.

Der vorliegende Bebauungsplan bzw. die 2. Änderung ist aus diesen Darstellungen des FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar. Die an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze außerhalb des Plangebietes verlaufende geschützte Allee entlang der Ludwig-Jahn-Straße kann abgeleitet aus den Darstellungen des FNP als Grünverbindung gestaltet werden.

3.3 Landschaftsplanung³

Landschaftsrahmenplan

Als wesentliche Aufgabe sieht der Landschaftsrahmenplan die Wiederherstellung des Gleichgewichtes zwischen „nutzen“ und „pflegen“. Es sind Wege aufzuzeigen, wie eine Nutzung der Landschaft ohne grundlegende Schädigung oder Belastung erfolgen kann.

Die Umsetzung dieses Leitgedankens gliedert sich in folgende Punkte:

- „Der Wasserhaushalt der Landschaft ist durch Anhebung des Grundwasserspiegels, die Wiederherstellung großer Feuchtgebiete besonders im Havelländischen Luch und die Verbesserung der Qualität von Grund- und Oberflächenwasser sowie den Erhalt und die naturgerechte Herrichtung von Fließgewässern, Seen und Kleingewässern zu regenerieren“.

³ Entwurf zum Landschaftsrahmenplan Landkreis Havelland - Band II - Planung, S 10 FF, Stand 1994

- „Das Naturgut Boden ist vor weiterem Verlust durch Überbauung, Versiegelung und Abtrag soweit wie möglich zu bewahren. Der Boden ist insbesondere durch Land- und Forstwirtschaft so zu nutzen und zu pflegen, dass vorhandene Schadstoffbelastungen vermieden bzw. wieder abgebaut, Bodenverdichtungen und Erosion vermieden und wieder rückgängig gemacht, die Bodenfruchtbarkeit – vor allem der Humus erhalten – und wieder nachgebildet werden.“
- „Das Klima ist so zu erhalten und zu verbessern, dass klimatisch-lufthygienische Belastungen insbesondere in Siedlungsgebieten abgebaut bzw. durch die Erhaltung klimatischer Ausgleichsräume gemindert sowie durch Landschaftsgestaltung ursprüngliche und naturraumentsprechende Klimatypen soweit wie möglich wiederhergestellt werden.“
- „Natur und Landschaft ist so zu gestalten, dass die den natürlichen Gegebenheiten und der gewachsenen Kulturlandschaft entsprechenden Lebensgemeinschaften aus Tieren und Pflanzen erhalten bzw. die Voraussetzungen für ihre Wiederansiedlung geschaffen werden.“
- „Der Biotopverbund als wesentliches Element zur Stabilisierung der Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere ist vorrangig zu fördern und zu entwickeln.“
- „Insbesondere im östlichen Planungsgebiet ist durch vorrausschauende Planung der Raumnutzungen darauf zu achten, dass der vorhandene, durch weite zerschnittene Landschaften geprägte Charakter erhalten bleibt und die sich aus seiner räumlichen Lage ergebenden besonderen Anforderungen an die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erfüllt sowie Eingriffe soweit wie möglich vermieden werden.“
- „Im unmittelbaren Nahbereich zur Berliner Stadtgrenze und in den größeren Siedlungsgebieten sind vorhandene Freiräume als ökologische Ausgleichs- und Vernetzungsräume, als raumgliedernde Raumzäsuren und Grüngürtel sowie als Flächen für die Erholung zu sichern und zu entwickeln.“
- „Im gesamten Planungsgebiet ist das Erscheinungsbild der Landschaft entsprechend den naturräumlichen Gegebenheiten sowie den regionaltypischen und historisch gewachsenen Strukturen sowohl in den bebauten, als auch in den unbebauten Gebieten, so zu erhalten und wieder herzustellen, dass das Planungsgebiet in all seinen Teilen auch den Anforderungen an die Nutzbarkeit für die naturorientierte ruhige Erholung gerecht werden kann.“

Für die Stadt Nauen werden folgende Entwicklungsziele, die im Plangebiet entwickelbar sind, formuliert:

- Verbesserter Schutz des Bodens vor Schadstoffeinträgen,
- Versickerung von Dachabwässern und Straßenabwässern gering frequentierter Straßen,
- Verbesserung der Grünausstattung,
- Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung,
- Verbesserung der Biotopstruktur,
- Spezielle Hilfsmaßnahmen für bedrohte Tiere (z.B. Fledermäuse),
- Verbesserung der Grünstruktur und der landschaftlichen Einbindung in die Landschaft,
- Verbesserung der Einpassung der Siedlungsränder und von Einzelbauten in die Landschaft,

- Grüngestaltung von Plätzen und Angern.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Nauen mit OT wurde in den FNP integriert. Er formuliert für das Stadtgebiet Nauen mit OT folgendes Ziel:

„Ziel ist es, eine ökologisch verträgliche Siedlungsentwicklung mit qualitativ hochwertigen Siedlungs- und Freiraumstrukturen zu erreichen.“

Dies soll erreicht werden durch:

- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf ökologisch gering empfindliche Bereiche.
- Gewährleistung einer landschaftlichen Prägung von Wohn- und Gewerbegebieten in Stadt- und Ortsrandbereichen (hoher Grünanteil, geringe bauliche Dichte).
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Stadt durch Verbesserung vorhandener und Schaffung neuer öffentlicher Grünflächen.
- Herausführung von Grünzügen aus dem Stadtkern durch Neubaugebiete in die umgebende Landschaft.
- Schaffung innerstädtischer bzw. innerörtlicher hauptstraßenunabhängiger Grün- und Wegeverbindung.

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes entsprechen ebenso wie der Ursprungsplan weitestgehend der Zielsetzung des Landschaftsplans.

4. Planungskonzept

4.1 Planaufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung berührt die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht und ist damit von den Inhalten des § 13 BauGB erfasst. Das Planverfahren dient insbesondere der Anpassung der Geschossigkeit an die derzeit gültige BbgBO, der Überprüfung der Baufelder im rückwärtigen Bereich und Abstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten sowie der Digitalisierung des Bebauungsplans nach den Vorgaben zum Erstellen von Bauleitplänen zur späteren Übernahme ins GIS.

In den vergangenen Jahren wurden immer wieder Befreiungen zu Bauanträgen erteilt, welche sich über die festgesetzten Baufelder erstreckten. Um den Wünschen der Bewohner Rechnung zu tragen und zur Anpassung an derzeit gültige Rechtsvorgaben, bedarf es der Änderung des Bebauungsplans „Stadtrandsiedlung“.

Im vereinfachten Verfahren kann

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

4.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ausgehend von den Beschlussvorgaben der Stadtverordnetenversammlung sieht die 2. Änderung des Bebauungsplanes im Wesentlichen folgende Entwicklungsziele vor:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bzw. 0,3 und ein bis zwei Vollgeschossen in Einzel-/ Doppelhausbebauung,
- angemessene Verdichtung des Plangebietes unter Wahrung des Charakters der Stadtrandsiedlung,
- planungsrechtliche Sicherung der im FNP dargestellten Grünfläche (Spielplatz),
- gestalterische Festsetzungen (Fassaden-, Dachgestaltungen, Materialien) – übernommen aus der 1. Änderung -, die der Wahrung des Charakters der Stadtrandsiedlung dienen.

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Art der baulichen Nutzung

Übernommen aus dem Ursprungsplan werden die für die Bebauung des Gebietes vorgesehenen Flächen als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird das Baugebiet vorwiegend dem Wohnen gewidmet, d.h., das Wohnen erhält eine erhebliche Vorrangstellung gegenüber anderen Nutzungen, die dann nur noch im Rahmen des Katalogs des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind. Auf die ausführliche Ausführung zur Art der baulichen Nutzung im Ursprungsplan wird verwiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Vorbemerkung: In Übereinstimmung mit dem Planungsziel zur Wahrung des Charakters der Stadtrandsiedlung werden Differenzierungen des Plangebietes nach dem Maß der baulichen Nutzung, nach Bauweisen und nach unterschiedlichen gestalterischen Anforderungen vorgenommen. Die durch Knotenlinie bzw. öffentliche Flächen getrennten Gebiete sind mit den Bezeichnungen WA 1 bis WA 8 in der Planzeichnung festgesetzt.

Für alle nach dem Nutzungsmaß differenzierten Gebietsteile wird das Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsmaßstäbe festgesetzt, d.h., es werden Festsetzungen deutlich unterhalb der nach § 17 BauNVO geregelten Obergrenzen berücksichtigt. Im Einzelnen wird das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen durch

Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt, eine indirekte Regelung erfolgt zusätzlich durch die Größe der überbaubaren Flächen (Baufeldausweisung).

Mit Ausnahme der WA 4, WA 7 und WA 8 sind Grundflächenzahlen von 0,2 und Geschossflächenzahlen von 0,4 festgesetzt, die eine dem historischen Siedlungsbild entsprechende Durchgrünung des Baugebietes bleibend sichern und trotzdem infolge der großzügig bemessenen Grundstückszuschnitte eine bauliche Entwicklung ermöglichen. Für das WA 4 und WA 7 sind wegen des Bestandes bzw. der zum Teil unter dem allgemeinen Durchschnitt liegenden Grundstücksgrößen relative Ausnutzungen des Baulandes von 0,3 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend höher mit maximal 0,6 bestimmt.

Für das WA 8 (im Ursprungsplan WA 9) erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, abgeleitet aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, über die absoluten Grundstücksflächen. Zulässig ist die Errichtung von drei Doppelhäusern mit einer Gebäudegrundfläche von max. 160 m² je Doppelhaus oder die Errichtung von sechs Einzelhäusern mit einer Grundfläche von jeweils max. 130 m² (TF 1.2). Da bisher, abgeleitet aus dem Ursprungsplan nur die Grundfläche der Hauptanlagen festgesetzt wurde, erfolgt nun auf Anregung des Landkreises eine Klarstellung dieser Festsetzung. Da die Gesamtfläche aller baulichen Anlagen auf einem Baugrundstück nicht der v. g. Grundfläche entsprechen soll, wird folgende Ergänzung zur TF 1.2 aufgenommen:

„Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.“

Im Zusammenhang mit der Errichtung eines Doppelhauses darf folglich als Summe aller baulichen Anlagen eine Grundfläche von maximal 240 m² (120 m² je Doppelhaushälfte) oder mit der Errichtung von Einzelhäusern eine Grundfläche von maximal 195 m² erreicht werden. Durch das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung kann der Bebauungsstruktur der historischen Siedlung Rechnung getragen werden; Bodenversiegelung und Nutzungsintensität werden bestmöglich minimiert.

Der im Siedlungsgebiet vorgefundene Bebauungsmaßstab hinsichtlich der Zweigeschossigkeit wird zukünftig im Plangebiet vor allem im Bereich der Haupthäuser, entlang der Straßenfluchten gesichert. Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung des Ursprungsplans und der 1. Änderung sollen – entgegen der vorgeschlagenen Festsetzung zur Errichtung von 3 Vollgeschossen und einer GFZ in der ursprünglichen 2. Änderung – weiterhin auch für das WA 6 eine Zweigeschossigkeit vorgegeben werden.

Die bisher gültigen Festsetzungen zur Geschossigkeit ermöglichten eine Baulandausnutzung, die der Wahrung des Charakters der Stadtrandsiedlung auf Dauer nicht verträglich schien. So wurden viele Haupthäuser durch An-, Auf- und Umbauten so verändert, dass teilweise das eigentliche Gesicht der Siedlung, mit ihrer historisch gewachsenen Einzel- und Doppelhausbebauung, zu verschwinden drohte.

Die angepassten Festsetzungen (TF 1.3) 12,0 m bzw. 17,0 m hinter der tatsächlichen Straßengrenze nur noch eingeschossig bauen zu dürfen, verhindern eine weitere Verdichtung und ermöglichen auch weiterhin die eigentlichen Haupthäuser von den Anbauten zu unterscheiden. Die ortstypische Bebauung (weitere Ausführungen s. Begründung zum Ursprungsplan), wird so auch weiterhin den Charakter der historischen Stadtrandsiedlung ausmachen; einer Beeinträchtigung des Ortsbildes ist vorgebeugt.

Die textliche Festsetzung 3 „Nutzungstabelle“ des Ursprungsplans entfällt und wird in der 2. Änderung durch Nutzungsschablonen in der Planzeichnung ersetzt.

Um überdimensionierte ortsuntypische Gebäude zu verhindern, wird ergänzend zur Festsetzung der Geschossigkeit die Firsthöhe des Ursprungsplans übernommen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das gesamte Plangebiet ist durch die Festsetzung der Einzel- und Doppelhausbebauung eine abweichende Bauweise bestimmt. Dies begründet sich aus der Anpassung des Baulinienverlaufs in großen Teilen des Plangebietes von Baukörpern zu Baufeldern. Um einer in der offenen Bauweise nicht gewünschten zusammenhängenden Bebauung bis zu einer Länge von 50,0 m vorzubeugen und dem Charakter der Siedlung mit Einzel- und Doppelhausbebauung zu entsprechen, wird die Breite von Doppelhäusern auf max. 30,0 m und die Breite von Einzelhäusern auf max. 15,0 m, gemessen parallel zur tatsächlichen Straßengrenze, beschränkt (TF 2.1).

Innerhalb der einzelnen Gebietsteile ist für die jeweils festgesetzte Hausform die historische Siedlungsentwicklung maßgeblich. In den WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 5 sind überwiegend Doppelhäuser vorhanden, evtl. existierende Baulücken oder Ersatzbauten sind demzufolge als Doppelhäuser auszuführen.

Die wenigen im Bestand vorhandenen Einzelhausstandorte werden mit unterschiedlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. mit differenzierten Gestaltungsvorschriften dem WA 4, WA 6 und WA 7 zugeordnet.

Im WA 8 (im Ursprungsplan WA 9) sind entsprechend dem ursprünglichen Bebauungsplan Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Grundsätzlich sind die überbaubaren Flächen durch Baulinien und Baugrenzen so angeordnet, dass sie die überlieferte Siedlungsgestaltung fest- und fortschreiben. Dies führt zwangsläufig zu einer weitgehend auf den Bestand bezogenen Verortung der überbaubaren Flächen und führt in zahlreichen Fällen, vor allem im Bereich der in den rückwärtigen Grundstücksteilen liegenden Bebauung, zu deutlich kleineren Baufenstern, als sie der momentane Bestand erfordern würde.

Im WA 3.3 in den erweiterten Bereichen des Eichen- und Eberescheweges weicht die Festsetzung der Baulinien entlang der Verkehrsflächen von der Fluchtlinie der bestehenden Siedlungshäuser ab. Diese Abweichungen ergeben sich durch die aktuelle zur Verfügung gestellte Planunterlage: 2. Fortführung der ALKIS Daten des Katasteramtes Havelland, Januar 2014. Im Ursprungsplan beträgt der Abstand zwischen Baulinien und Straßenbegrenzung 4 m; dieser Abstand wurde aus dem Ursprungsplan in die 2. Änderung übernommen. Offensichtlich wurde dieser im Ursprungsplan vorgegebene Abstand bei Realisierung der Bauvorhaben in Teilbereichen nicht berücksichtigt. Ein Erfordernis, die Baulinien an die vorhandene Bebauung anzupassen und die Tiefe des Vorgartens zu reduzieren, ist nicht erkennbar. Aus stadtgestalterischer Sicht sollen bei evtl. durchzuführenden Neubaumaßnahmen die vorgegebenen Baulinien sowie geringfügige Überschreitungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.3 weiterhin Berücksichtigung finden.

Da eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien weiterhin zulässig sein soll, greifen hier die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans (TF 2.2 und 2.3).

Für Garagen wird eine Bebauungstiefe von max. 30,0 m, gemessen von der tatsächlichen Straßengrenze, übernommen aus dem Ursprungsplan und in der 2. Änderung (TF 2.4) modifiziert, festgesetzt.

5.2 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Straße „Am Schlangenhorst“ bzw. die „Ludwig-Jahn-Straße“ zur B 273 und somit zur Innenstadt Nauens. Im Kapitel 2.4 „Erschließung“ ist die Charakteristik des Straßennetzes innerhalb der Stadtrandsiedlung kurz dargestellt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Anordnung als axiales bzw. Rasternetz nicht verändert, es werden lediglich die vorhandenen Straßenräume als öffentliche Verkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigte Bereiche“, übernommen aus dem Ursprungsplan, festgesetzt und somit planerisch gesichert.

5.3 Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts

Zur Anbindung zweier bereits im Bestand befindlicher Wohnhäuser in zweiter Baureihe, werden zwei Flächen, abzweigend von dem „Kastanienweg“ (GFL 1) und der Straße „Am Bogen“ (GFL 2) im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 in einer Breite von 3,0 m mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher bzw. der Unternehmensträger belegt. Durch diese Festsetzung wird die Erschließung der rückwärtigen Bebauung Kastanienweg 22A / Flurstück 247/1 sowie Kastanienweg 26 / Flurstück 668 auch zukünftig gesichert.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

5.4.1 Grundlegende Zielvorstellungen der Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans sind darauf ausgerichtet, die vorhandenen Grünstrukturen, soweit möglich, zu erhalten (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen), wertvolle Bereiche zu schützen und die Auswirkungen der baulichen Eingriffe in den Naturraum zu kompensieren (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen). Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dienen bei der Herleitung des Kompensationskonzeptes als Grundlage.

Das Kompensationskonzept umfasst für den Geltungsbereich der 2. Änderung folgende Maßnahmen:

1. Sicherung der im Flächennutzungsplan festgesetzten Grünfläche
 - Sicherung des Spielplatzes und Anpflanzung von Gehölzen
2. Grünordnerische Maßnahmen auf weiteren Flächen (Grundstücke)
 - Bepflanzung der Straßenräume mit Bäumen
 - Abpflanzungen zum Graben
 - Obstbaumpflanzungen auf Privatgrundstücken
 - naturnahe Regenwasserversickerung auf den Grundstücken oder Einleitung in die Vorflut (Flügelgraben).

5.4.2 Begründung der grünordnerischen Maßnahmen

Anhand der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen werden folgende Einzelinhalte, in modifizierter Form, übernommen aus dem Grünordnungsplan zum Ursprungsplan, in der 2. Änderung berücksichtigt.

Sicherung und Bepflanzung des Spielplatzes (TF 6)

Die als Spielplatz festgesetzte Fläche wird als solche erhalten bleiben und damit den Bewohnern auch in Zukunft zur Verfügung stehen.

Bepflanzung der Grundstücks- und Straßenverkehrsflächen (TF 7.3.2, 7.3.3 und 7.3.4)

Die Bepflanzungen dienen folgenden Zielen:

- wirksamer Beitrag zur Kompensation der durch die Bauvorhaben bedingten Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft (Maßnahme als Teil des Kompensationskonzeptes),
- Schaffung neuer Lebensräume für gehölbewohnende Tiere und gehölzrandliebende krautige Arten, Sichtschutzwirkung,
- Schutz vor Wind- und Wassererosion,
- Immissionsschutzwirkung (Staubfilterung),
- Schaffung kleinklimatisch günstiger Voraussetzungen,
- landschaftsästhetische Aufwertung

und sind aus genannten Gründen notwendig und gerechtfertigt.

Abgeleitet aus der textlichen Festsetzung 7.3.2 des Ursprungsplans sind Baumscheiben in einer Größe von jeweils 4 m² vorzusehen. Baumscheiben und ihre Größe können mangels bodenrechtlichen Bezugs nach Auskunft des Landkreises Havelland nicht festgesetzt werden. Die textliche Festsetzung wurde in der 2. Änderung angepasst.

Verwendung standortgerechter heimischer Pflanzarten bei Neupflanzungen (s. Pflanzenlisten 1 – 4)

Detaillierte Ausführungen sind dem Ursprungsplan zu entnehmen.

Teilversiegelung mit versickerungsfreundlichen Belagsarten (TF 7.2.2)

Detaillierte Ausführungen sind dem Ursprungsplan zu entnehmen.

Regenwasserversickerung

Der Entzug von Regenwasser aus dem Naturhaushalt (Verdunstung, Abfluss in die Kanalisation) kann durch Maßnahmen die die gebäudenahe Versickerung von Regenwasser zum Ziel haben, vermindert werden. Die Regenwasserversickerung auf den Grundstücken dient der Rückführung des Wassers in den Naturkreislauf. Eine textliche Festsetzung ist nicht aufzunehmen, da § 54 BbgWG die Versickerung des Niederschlagwassers regelt.

Die textlichen Regelungen des Bebauungsplanes unterstützen in ihrer Gesamtwirkung u.a. die planerische Absicht, die Bodenversiegelung und die Nutzungsintensität so weit zu begrenzen, dass das Gelände in seiner Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege fortentwickelt werden kann.

Die GOP-Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden qualitativ und quantitativ unter Berücksichtigung des geänderten Geltungsbereiches in modifizierter Form übernommen; die Überarbeitung (2. Änderung) dient der planerischen Klarstellung.

5.5 Immissionsschutz

Blatt 2 der Planzeichnung des Ursprungsplans – Zeichnerische Festsetzungen zum Immissionsschutz – sowie die textliche Festsetzung 5 „Immissionsschutz“ des Ursprungsplans haben, soweit erforderlich, weiterhin Bestand. Änderungen wurden nicht vorgenommen.

Es wird auf die Planzeichnung, Blatt 2, auf die textliche Festsetzung 5 sowie auf die Begründung des Ursprungsplans verwiesen.

Trotz Erweiterung der Baugrenzen wurden straßenseitig die enggefassten überbaubaren Grundstücksflächen der Hauptgebäude aus dem Ursprungsplan übernommen. Die 2. Änderung ermöglicht lediglich eine Modifizierung der eingeschossigen Anbauten bzw. der eingeschossigen Nebengebäude.

Im Übrigen liegt der Geltungsbereich der 2. Änderung unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Lärmschutz im Ursprungsplan überwiegend in den Lärmpegelbereichen (LPB) III und niedriger (lt. DIN 4109). Da der Lärmschutz bis LPB III der DIN 4109 bereits durch die WärmeschutzVO abgedeckt ist, dürfen diese Festsetzungen nur für den LPB IV (Teile des WA 1, ggf. des WA 8) gelten. Bei Neubaumaßnahmen auf diesen bereits bebauten Grundstücken wären die entsprechenden Festsetzungen des Ursprungsplans zu berücksichtigen.

In seiner Stellungnahme vom 10. Dezember 2013 bestätigt das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung West, als Fachbehörde, dass die Belange des Immissionsschutzes von den Inhalten der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen sind.

5.6 Sonstige Festsetzungen

Klarstellend wird die textliche Festsetzung aufgenommen, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B, C und D sowie E und F zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Die zeichnerische Darstellung der Straßenbegrenzungslinie kann an dieser Stelle entfallen.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es wird auf die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes verwiesen (s. ergänzend Punkt 2 „Planungsrechtliche Ausgangssituation“).

Die textliche Festsetzung 1.1 der 1. Änderung „Im WA 6 ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden“ entfällt. Art und Maß der baulichen Nutzung werden den einzelnen Teilbereichen des allgemeinen Wohngebietes in der Planzeichnung der 2. Änderung direkt zugeordnet. Im WA 6 sollen wie bisher zwei Vollgeschosse mit einer GFZ 0,4 zulässig sein; eine gesonderte textliche Festsetzung ist entbehrlich.

Die übrigen bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen der 1. Änderung haben weiterhin Gültigkeit. Sie wurden, angepasst an die Gliederung des allgemeinen Wohngebietes, vollständig übernommen.

Es wird auf die Festsetzung und die Begründung der 1. Änderung verwiesen.

6. Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Auswirkungen treten im Wesentlichen in drei Richtungen auf, die sich auf die unter Abschnitt 2 „Planungsrechtliche Ausgangssituation“ dargestellten Planungsziele beziehen.

1. Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wurde, schon mit Rechtskraft des Altbebauungsplans, eine Verdichtung des Plangebietes erreicht, die zur Verbesserung der Flächeneffektivität führt und somit auf eine relative Senkung der individuell zu tragenden Erschließungsbeiträge wirkt. Zugleich wird ein bleibender Schutz der Wohnungen festgeschrieben, da die zulässigen Arten der Nutzung mit der Baunut-

zungsverordnung bzw. den ergänzenden Festsetzungen im Bebauungsplan abschließend geregelt sind.

2. Als zweiter Aspekt wird der bisher ungehemmten baulichen Überformung entgegengewirkt. Dies führt zwar nicht zu einer unmittelbaren Zurücknahme der sich bisher tief in die rückwärtigen Grundstücksbereiche erstreckenden Bebauung, da diese durch den Bestandsschutz gedeckt ist. Es werden aber zumindest keine Erweiterungen außerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen ermöglicht. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen – differenziert nach Teilgebieten – sind darauf gerichtet, das typische Erscheinungsbild der Siedlung zu bewahren und die ermöglichten Erweiterungen der Wohnnutzung (unter Beibehaltung der zulässigen GRZ des Ursprungsplans) in einen Rahmen zu fügen, der den Siedlungscharakter unterstreicht.
3. Ein wichtiges Planungsziel ist die Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grün- und Erholungszonen. Die dazu festgesetzten Maßnahmen werden im reduzierten Plangebiet zu folgenden Auswirkungen führen:
 - Sicherung des Spielplatzes: die als Spielplatz ausgewiesene Fläche wird als solche erhalten bleiben und damit den Bewohnern auch in Zukunft zur Verfügung stehen.
 - Anlage von Gehölzflächen entlang der nordöstlichen bzw. nördlichen Seite des Bredower Flügelgrabens sowie Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und auf Privatgrundstücken.
Gehölze erfüllen für eine Vielzahl von Tierarten insbesondere Vögel und Insekten Nahrungs-, Nist- und Schutzfunktionen. Sie erhöhen die ökologische Wertigkeit des Bereiches des Plangebietes. Bäume dienen zusätzlich für Vögel als Ansitzwarten und haben positiven Einfluss auf das Landschaftsbild.

Unter Berücksichtigung dieser geplanten Festsetzungen erfährt die Stadtrandsiedlung aus ortsgestalterischer Sicht eine Aufwertung.

6.2 Natur, Landschaft, Umwelt⁴

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich im Plangebiet zwar Eingriffe in Natur und Landschaft, die jedoch bereits im Verfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes behandelt wurden. Die Kompensationsmaßnahmen des Ursprungsplanes haben weiterhin Bestand. Die im direkten Siedlungsgebiet durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen wurden für den reduzierten Geltungsbereich der 2. Änderung als textliche Festsetzungen übernommen.

Die darüber hinaus im Ursprungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, die Freiflächen in der Umgebung des Nauener Sees betreffen (diese Flächen werden in der 2. Änderung ausgeklammert), bleiben Bestandteil des Ursprungsplans und sind weiterhin zu beachten. Außerhalb des reinen Siedlungsgebietes gelten weiterhin die Festsetzungen des Ursprungsplans. In diesem Zusammenhang wird auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes verwiesen.

Durch die geplanten Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan und teilweise übernommen in die 2. Änderung wird deutlich, dass alle Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in mehr oder minder ausgeprägter Form betroffen sein werden. Eine entsprechende Abgrenzung wurde schutzgut- und wirkungsspezifisch durchgeführt. Die für die einzelnen Schutzgüter re-

⁴ Büro Margret Benninghoff, Landschaftsarchitekten, Berlin, August 2013

levanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogene Wirkung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden hier nachfolgend aufgezeigt.

Im nachfolgenden Bericht über die Belange des Umweltschutzes erfolgt eine zusammenfassende Darstellung der relevanten vorhandenen Empfindlichkeiten und Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter:

6.2.1 Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) werden von der Planung nicht betroffen.

6.2.2 Schutzgut Boden

Durch die Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet erfolgt in Teilflächen eine nachhaltige Schädigung des Bodenprofils. Sie erfolgt in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten, Ablagern und der Herstellung von Gebäuden und Verkehrsflächen.

Während der Baumaßnahmen ist mit einer Beeinträchtigung der un bebauten Flächen, die nicht von den Maßnahmen betroffen sind, durch Befahren mit Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Baumaterialien, zu rechnen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in Form von Bodenabtrag, Versiegelung und Verdichtung bisher unversiegelter Flächen führen zu einem Verlust von natürlich gewachsenem Boden. Teile des als Nährstoff- und Wasserreservoir für die Pflanzendecke, Regulator für den Wasserhaushalt der Landschaft, Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen und Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen, Filter und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen fungierenden Bodens gehen verloren.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes NAU 0011/1993 „Stadtrandsiedlung“ der Stadt Nauen können insgesamt ca. 70.597 m² durch Wohnbebauung versiegelt werden. Somit könnten gegenüber dem Bestand ca. 1.274 m² (0,4 %) zusätzlich versiegelt werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden können als unerheblich bewertet werden; die Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden weiterhin berücksichtigt.

6.2.3 Schutzgut Wasser

Durch die Ausweisung des B-Planes verringert sich die Wasserversickerungsfläche im Plangebiet. Aufgrund der Höhenlage des Grundwassers von teilweise weniger als 2,0 m und der relativ durchlässig geltenden Bodenschichten ist die Möglichkeit der Versickerung innerhalb des Plangebiets gegeben. Durch die vorherrschenden Bodenverhältnisse ist aber auch bei Flächenversickerungen mit Schadstoffeinträgen zu rechnen. Dies gilt besonders für den ruhenden und fließenden Fahrzeugverkehr durch Baufahrzeuge während Baumaßnahmen.

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagwasser im Plangebiet zu versickern.

Die zu erwartende Verringerung der Wasserversickerungsfläche durch die neu ausgewiesenen Bauflächen ist als gering einzustufen.

Aufgrund des hohen Gefährdungspotentials des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist hier ein potentieller Konflikt gegeben, der jedoch als gering bzw.

unerheblich eingeschätzt werden kann, da das Grundwasser nur gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist. Bei punktuellen Leckagen, wie sie des Öfteren bei Kfz vorkommen, ist eine Gefährdung des Grundwassers eher gering, da durch den Boden Schadstoffe abgepuffert werden können und somit nicht in das Grundwasser gelangen.

6.2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Eine weitere Bautätigkeit im Plangebiet führt zu einer Verringerung klimatisch wirksamer Grünflächen und zu einer leichten Zunahme der Luftbelastung durch Abgase sowie erhöhter Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastung, jedoch nur in geringem Umfang, da das Plangebiet weitestgehend bebaut ist.

Durch den Verlust klimaregulierender Vegetationsflächen und die vorgesehene Bebauung entstehen Wärmeinseln im Siedlungsgebiet, die zu einer geringen Erhöhung der mittleren Lufttemperatur in diesem Gebiet führen. Es ist nicht zu erwarten, dass bei entsprechenden sommerlichen Strahlungswetterlagen nennenswerte stärkere oder langandauerndere Belastungssituationen durch Hitze und Schwüle auftreten als bisher.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima- und Lufthygiene sind als unerheblich zu bewerten, da das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist.

6.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet können unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung des Ursprungsplans bisher unversiegelte Flächen in geringem Umfang versiegelt werden. Dadurch gehen jedoch nur Flächen von geringem Wert für Flora und Fauna verloren.

Mit der Festlegung zusätzlicher Bauflächen im Bereich der 'Stadttrandsiedlung' wird sich die Nutzungs- und Pflegeintensität der Freiflächen erhöhen.

Die natürlichen Standorte werden auf die vorgesehenen Freiflächen begrenzt. Dadurch werden die für Pflanzen und Tiere bestehenden Standortqualitäten in größerem Maße (Befahren mit Baufahrzeugen, Ablagerungen von ausgekoffertem Boden, Lagern von Baumaterial und -geräten) eingeengt und die äußeren Einflüsse (Lärm, Fahrzeugverkehr, Emissionen) verstärkt. Es kann eine Veränderung im Artenspektrum auftreten, die sich in der Verdrängung bestimmter Tierarten bemerkbar macht und somit einer Artenarmut Vorschub leistet. Durch die mögliche Veränderung der klimatischen Situation sowie des Wasserhaushaltes können sich veränderte Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere ergeben, da verstärkt städtische Verhältnisse (niedrigere Feuchte, stärkere Aufheizung) geschaffen werden. Eine Revieraufgabe wird hauptsächlich durch Vögel, Kleinsäuger und Insekten erfolgen.

Entsprechend dem Entwurf zum Landschaftsplan der Stadt Nauen (Stand: August 2006) sind in den Siedlungsbereichen jedoch bedingt durch fehlende spezielle Nist- und Nahrungsmöglichkeiten (Gebäudesanierungswelle nach der Wende) nur noch wenige Tierarten beheimatet.

Daher sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als nicht erheblich zu bewerten.

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 2. Änderung, die ausschließlich den direkten Siedlungsraum betreffen, ergaben sich keine Anhaltspunkte über das etwaige Vorliegen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, welche die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans gefährden könnten.

Ein Hinweis auf der Planzeichnung verweist darauf, dass vor Durchführung von Baumaßnahmen zu prüfen ist, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für Baumaßnahmen ergeben (z. B. hinsichtlich der Bauzeiten).

6.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind als unerheblich zu bewerten.

Die Planung dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Siedlungsbildes. Es sind daher keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.2.7 Schutzgut Mensch

Durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes können folgende Empfindlichkeiten auftreten:

Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme:

Empfindlichkeit gegen Flächeninanspruchnahme ist für das Plangebiet nicht zu erwarten, da es sich um ein Gebiet mit bestehender Bebauung handelt, welches unter Berücksichtigung des Ursprungsplans in Verbindung mit der 1. und 2. Änderung entwickelt werden soll. Aufgrund der Festsetzungen passen sich die neu zu errichtenden Gebäude in Größe und Höhe an die bisherigen Dimensionen und Maßstäblichkeiten der bestehenden umgebenden Wohnbebauung an.

Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen:

Lärmimmissionen sind für das Plangebiet, ausgehend von der Bahntrasse kritisch zu bewerten.

Der Bahnverkehr auf der Strecke Berlin-Hamburg verursacht im gesamten Bereich eine erhöhte Geräuschimmission, und führt lt. Ursprungsplan zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte. Zwischenzeitlich werden Geräuschimmissionen bis zum Lärmpegelbereich III der DIN 4109 durch die WärmeschutzVO abgedeckt. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs der 2. Änderung ist dem Lärmpegelbereich III und niedriger zuzuordnen.

Es wird auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans verwiesen; er hat ggf. für das WA 1 und das WA 8 weiterhin für das Thema „Immissionsschutz“ Bestand. (s. ergänzend Punkt 5.5. „Immissionsschutz“)

Um die zu erwartenden Empfindlichkeiten gegenüber Geräuschimmissionen zu minimieren wird empfohlen, die zu fordernden Schalldämm-Maße der Außenbauteile im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu aktualisieren.

Empfindlichkeit gegenüber Luftemissionen:

Luftemissionen sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Die Ausweisung der Fläche als allgemeines Wohngebiet stärkt das Plangebiet in seiner Funktion und dient damit erforderlichen Grunddaseinsfunktionen des Menschen.

6.2.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, teilte in seiner Stellungnahme vom 03. Dezember 2013 mit, dass im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt seien.

6.2.9 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer

Im Bebauungsplan erfolgt keine explizite Regelung, da das Brandenburgische Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) die entsprechenden Kriterien regelt.

Für ein allgemeines Wohngebiet untypische Lärmemissionen sind von den vorgesehenen Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

6.2.10 Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung

Durch den Einsatz erneuerbarer Energien können örtlich wirkende Emissionen vermieden werden und es kann ein Beitrag zum örtlichen Klimaschutz geleistet werden.

6.2.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Regelungen werden in der 39. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) und BImSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge; Stand 2. Juli 2013) getroffen und sind zu beachten.

6.2.12 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern:

Wirkung von ▼ auf ►	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur-/Sachgüter
Mensch	X	Störung und Verdrängung von Arten, Artenverschiebung (Abwanderung); Trittbelastung	Trittbelastung, Bodenbearbeitung und Verdichtung; Veränderung von Bodeneigenschaft und -struktur, Bodenversiegelungen	Stoffeinträge; Gefährdung durch Verschmutzung	Einfluss auf Luftqualität durch Emissionen	Veränderung der Eigenart und Schönheit durch Neubaustrukturen und Nutzungsänderungen	Substanzschädigung, Zerstörungsgefahr
Tiere/Pflanzen	Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes Naturerlebnis	X	Vegetation als Erosionsschutz, Tiere dienen der Düngung und Bodenbildung	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung, Steuerung des Mikroklimas z.B. durch Beschattung	Vegetation und Artenreichtum als charakteristisches Landschafts- und Strukturelement	Substanzschädigung
Boden	-	Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Nährstoffversorgung, Wasserreservoir und Schadstoffquelle für Flora; Lebensraum für Tiere und Bodenlebewesen	X	Regulator für Wasserhaushalt, Grundwasserfilter Wasserspeicher	Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas, Regenwasserversickerung	Regulator für den Wasserhaushalt, Bodenrelief als charakteristisches Landschaftselement	-
Wasser	Erholung, Naturerlebnis	Standortfaktor für Pflanzen und teils auch für Tiere (Oberflächengewässer), Lebensraum	Einfluss auf die Bodengenese, geringe Grundwasserflurabstände	X	Einfluss auf die Verdunstungsrate, Kaltluftproduktion	Oberflächengewässer als Charakteristikum der Eigenart	Substanzschädigung
Klima/Luft	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas, dadurch Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens des Menschen	Luftqualität sowie Mikro- u. Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Einfluss auf die Bodengenese	Steuerung der Grundwasserneubildung	X	-	Luftqualität als Einflussfaktor auf die Substanz
Landschaft	Lebens- und Erholungsraum, Wohlbefinden, ästhetisches Empfinden	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope, vernetzendes Element von Lebensräumen	Grundstruktur für unterschiedliche Böden	Steuerung der Grundwasserneubildung Wasserspeicher	Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas	X	-
Kultur-/Sachgüter	Schönheit und Erholungswert des Lebensumfeldes	Störung und Verdrängung von Arten, Lebensraum	Bodenabbau bei Grabungen; Veränderung durch Intensivnutzung und Ausbeutung	Verschmutzungsgefahr	-	Charakteristikum der Eigenart	X

6.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Art und Umfang der Flächeninanspruchnahme

Durch die 2. Änderung des B-Plan NAU 0011/1993 „Stadtrandsiedlung“ der Stadt Nauen können folgende Flächengrößen entstehen:

Gesamtes Plangebiet	ca. 262.965 m ²	100 %
Nicht überbaubare Grundstücksfläche Gesamt	ca. 169.598 m²	64,5 %
nicht überbaubare Grundstücksfläche WA	ca. 162.765 m ²	61,9 %
Graben	ca. 5.505 m ²	2,1 %
Spielplatz	ca. 1.328 m ²	0,5 %
Überbaubare Grundstücksfläche Gesamt	ca. 93.367 m²	35,5 %
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,2) <i>Incl. 50%iger Überschreitung</i>	ca. 64.036 m ²	24,3 %
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3) <i>Incl. 50%iger Überschreitung</i>	ca. 5.391 m ²	2,1 %
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ TEF 1.2) <i>Incl. 50%iger Überschreitung</i>	ca. 1.170 m ²	0,4 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 22.770 m ²	8,7 %

6.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die übernommenen grünordnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Sicherung der Schutzgüter getroffen und der Charakter des gesamten Plangebiets gewahrt.

Das Schutzgut Boden ist durch die geplante Maßnahme am stärksten betroffen. Durch die Festsetzungen werden die Flächen der Vollversiegelung beschränkt, so dass sie auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Das Schutzgut Wasser ist durch die Maßnahme aufgrund des geringen Grundwasserabstandes ebenfalls betroffen. Das anfallende Niederschlagswasser soll auch zukünftig im Plangebiet versickert werden.

Eine Regenwasserrückhaltung durch extensive Dachbegrünung kann die Menge des zu versickernden Regenwassers insbesondere bei Starkregenereignissen mindern. Eine Gefährdung des Grundwassers ist aufgrund des geringen Abstandes möglich, kann aber durch entsprechende Maßnahmen verhindert werden.

Für das Schutzgut Klima / Luft werden keine nennenswerten Veränderungen eintreten.

Das Schutzgut Tiere / Pflanzen wird ebenfalls von keinen nennenswerten Veränderungen betroffen.

Die geplanten Maßnahmen fügen sich ins Orts- und Landschaftsbild ein. Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich keine Veränderungen.

Für das Schutzgut Mensch bestehen ohne Schallschutzmaßnahmen erhebliche Bedenken hinsichtlich gesunder Wohnbedingungen. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes zum Immissionsschutz haben weiterhin Bestand.

Das Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter ist nicht betroffen, da derzeit keine Bodendenkmale bekannt sind.

6.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß dem vierten Teil - § 45 ff - des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

6.5 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Übernahmeansprüche voraussichtlich nicht begründet werden.

7. Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen fasste am 23. April 2012 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes NAU 0011/93 „Stadtrandsiedlung“, in Bezug auf die Geschossigkeit und die Baufelder. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 4 vom 14. Mai 2012.

Im Zusammenhang mit der Beteiligung der Behörden wurde die beabsichtigte 2. Änderung des Bebauungsplanes NAU 0011/93 „Stadtrandsiedlung“ Nauen“ mit Schreiben vom 08. November 2013 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) angezeigt. Mit Schreiben vom 06. Dezember 2012 teilte die GL die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung der Stadt Nauen mit. Gemäß v. g. Stellungnahme der GL ist die Planung der 2. Änderung an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12. November 2013 bis einschließlich 12. Dezember 2013. Anregungen oder Stellungnahmen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

Zeitgleich zur v. g. Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08. November 2013 durchgeführt.

Folgende wesentliche Forderungen und Anregungen der Behörden wurden, soweit erforderlich, im weiteren Planverfahren berücksichtigt:

Landkreis Havelland:

Bauordnungsamt, Bereich Bauleitplanung:

- *Aktualisierung des katastermäßigen Bestandes*

Im überarbeiteten Entwurf zur 2. Änderung, Stand Juli 2014, wurde die 2. Fortführung der ALKIS Daten des Katasteramtes Havelland, Abgabedatum 01/2014, als Plangrundlage berücksichtigt.

- *Kompensationsmaßnahmen*
Die Kompensationsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben im restlichen Geltungsbereich des Ursprungsplans (außerhalb des reduzierten Geltungsbereichs der 2. Änderung) bestehen. Die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Siedlungsgebietes (im nun vorliegenden Geltungsbereich der 2. Änderung) wurden wunschgemäß konkretisiert.
- *Überprüfung der Festsetzungsmöglichkeiten „öffentliche Grünfläche“, „private Grünfläche“, „Streuobstwiese mit Hecke“ und „Pachtgärten“*
Die südlich des Siedlungsgebietes gelegenen v. g. Freiflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind nicht mehr Bestandteil des reduzierten Geltungsbereichs der 2. Änderung. Eine Änderung der Festsetzungen für diese Flächen entspricht nicht dem Aufstellungsbeschluss.
- *Belange des besonderen Artenschutzes*
Die Begründung wurde unter Punkt 6.2.5 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ ergänzt.
- *Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie Ermittlung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen*
Bei der Durchführung einer Planänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von einem Umweltbericht und von einer Umweltprüfung abgesehen (s. § 13 Abs. 3 BauGB). Die Kompensationsmaßnahmen des rechtskräftigen B-Planes wurden für den reduzierten Geltungsbereich der 2. Änderung (reines Siedlungsgebiet) übernommen und gelten in modifizierter Form weiter.
- *Unterteilung im Schallgutachten / Blatt 2 der Planzeichnung mit farblicher Kennzeichnung*
Ausführungen zum Immissionsschutz werden in der 2. Änderung nicht berücksichtigt, da keine Änderungen der Festsetzungen zum Immissionsschutz vorgenommen wurden. Sowohl die zeichnerischen als auch die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes haben weiterhin Bestand und sind zu beachten.

Untere Naturschutzbehörde:

Hinweise zur Anpassung bzw. Änderung:

- *Übernahme / Aktualisierung des Biotops Nauener See*
Die Freiflächen einschl. der Fläche des Biotops (Nauener See) sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs der 2. Änderung (s.v.).
- *Zu „Pachtgärten“ und Artenschutz s. v..*

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden unter Abwägung im weiteren Planverfahren berücksichtigt; der Geltungsbereich der 2. Änderung wurde reduziert.

Der überarbeitete Entwurf der 2. Änderung mit Stand vom 22. Juli 2014 wurde am 08. September 2014 von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 07. bis einschließlich 22. Oktober 2014. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Nauen Nr. 4 vom 29. September 2014 bekannt gemacht. Anregungen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

Mit Schreiben vom 12. September 2014 wurden sowohl die Gemeinsame Landesplanungsabteilung als auch der Landkreis Havelland erneut um Stellungnahme gebeten.

Die in der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 30. September 2014 geäußerten wesentlichen Anregungen und Hinweise wurden unter Abwägung im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Bedenken wurden nicht geäußert.

Klarstellend wurden Ergänzungen zur zulässigen Grundfläche im WA 8 in die textliche Festsetzung (TF) 1.2 und zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (TF 4.3 und 4.4 neu) aufgenommen sowie redaktionelle Korrekturen vorgenommen.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes NAU 0011/1993 „Stadtrandsiedlung“ in der Fassung vom 23. Oktober 2014 soll in der Stadtverordnetenversammlung am 08. Dezember 2014 gefasst und die Begründung gebilligt werden.

8. Grundlagen

8.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom am 06. Juni 2013 (BGBl. I S. 95).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG**) vom 21. Januar 2013. (GVBl. I/2013, Nr. 3).

Brandenburgische Bauordnung (**BbgBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, (Nr.14), S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG**) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215).

Brandenburgisches Wassergesetz (**BbgWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl. I/05 S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2011 (GVBl. I/11 Nr. 33)

Anlage 1: Textliche Festsetzungen

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 s. Ursprungsplan

1.2 Im WA 8 ist die Errichtung von Doppelhäusern mit einer Gebäudegrundfläche von max. 160 m² je Doppelhaus oder die Errichtung von Einzelhäusern mit einer max. Grundfläche von jeweils 130 m² in zweigeschossiger Bauweise zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

1.3 Im WA 1 sind bis zu einer Tiefe von 12,0 m ab der Baulinie zwei Vollgeschosse zulässig; angrenzend ist bis zur rückwärtigen Baugrenze nur ein Vollgeschoss zulässig. Im WA 2.1 und WA 2.2 sowie im WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 sind bis zu einer Tiefe von 17,0 m ab der tatsächlichen Straßengrenze zwei Vollgeschosse zulässig; angrenzend ist bis zur rückwärtigen Baugrenze nur ein Vollgeschoss zulässig.

Im WA 5 und WA 6 sind bis zu einer Tiefe von 12,0 m ab der straßenseitigen Baugrenze zwei Vollgeschosse zulässig; angrenzend ist bis zur rückwärtigen Baugrenze nur ein Vollgeschoss zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Für das Plangebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt:

Zulässig sind nur Doppelhäuser mit einer maximalen Breite von 30,0 m und Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 15,0 m, gemessen parallel zur tatsächlichen Straßengrenze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO)

2.2 s. Ursprungsplan

2.3 Im WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 ist ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Gesimse, Dachvorsprünge und Fensterbretter sowie für architektonische Gliederungen bis 0,30 m vor die Baulinie zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauNVO)

2.4 Für Garagen wird eine Bebauungstiefe von max. 30 m, gemessen von der tatsächlichen Straßengrenze, festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 4 BauNVO)

3 Nutzungstabelle des Ursprungsplans entfällt

4 Sonstige Festsetzungen

4.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B, C und D sowie E und F, ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.3 Die Fläche GFL 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Kastanienweg 22A / Flurstück 247/1 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 4.4 Die Fläche GFL 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Kastanienweg 26 / Flurstück 668 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5 Immissionsschutz s. Ursprungsplan

6 Grünflächen

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind mindestens 3 Bäume als Hochstämme (Sortierung 16-18) und mindestens 50 Sträucher (Sortierung 60-100) nach Liste 1 zu pflanzen. Es sind mindestens 3 Arten der Liste 1 zu verwenden. Der vorhandene Bestand ist anzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entfällt

7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.2.1 entfällt

7.2.2 Die Befestigung der Garagenzufahrten sowie der Stellplätze und deren Zufahrten auf den Baugrundstücken ist mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. mit Pflastersteinen mit einem Fugenabstand von 1 bis 2 cm, Rasengittersteinen oder Rasenschutzwaben) auszuführen. Befestigungen mit Materialien, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.3.1 entfällt

7.3.2 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind mindestens 61 Bäume (Sortierung 16-18) nach folgendem Verteilungsschlüssel anzupflanzen:

Kastanienweg:	11 Stück	Aesculus x carnea „Briotii“	(rotblühende Kastanie)
Ahornweg:	7 Stück	Acer spec.	(versch. Ahorne)
Birkenweg:	25 Stück	Betula pendula	(Sand-Birke)
Ebereschenweg:	13 Stück	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Am Flügelgraben:	5 Stück	Tilia cordata	(Winter-Linde).

Die Baumscheiben sind mit jeweils 4 Gehölzen der Liste 3 zu bepflanzen; pro Baumscheibe ist eine Art der Liste 3 zu verwenden.

- 7.3.3 Entlang der nordöstlichen bzw. nördlichen Seite des Bredower Flügelgrabens ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen mit Gehölzen der Liste 4 (Sortierung 60-100) in einer Pflanzdichte von 1 Gehölz/m² anzupflanzen. Es sind mindestens 4 Arten der Liste 4 zu verwenden.
- 7.3.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist für jedes neu errichtete Wohngebäude 1 Obstbaum der Liste 2 als Hochstamm (Sortierung 10-12) anzupflanzen.

Liste 1 (Grünfläche) s. Ursprungsplan

Liste 2 (Maßnahmenfläche Ursprungsplan) entfällt in 2. Änderung

Liste 2 (Obstbäume, starkwüchsig / Liste 4 des Ursprungsplans)

Äpfel

Alkmene
Bohnapfel
Holsteiner Cox
Horneburger Pfannkuchenapfel
Schlesischer Lehmapfel

Birne

Conference
Klapps Liebling
Leipziger Rettichbirne
Williams

Kirsche

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche
Morellenfeuer
Werdersche Braune

Pflaume

Anna Späth
Hauszwetsche
Ortenauer
Wangenheims Frühzwetsche

Liste 3 (Wiesenkräuter Ursprungsplan) entfällt in der 2. Änderung

Liste 3 (Anpflanzung Baumscheiben / Liste 6 des Ursprungsplans)

Sträucher

Berberis buxifolia nana	Berberitze
Berberis candidula	Berberitze
Calluna vulgaris	Besenheide
Erica carnea	Schneeheide
Hypericum calycinum	Johanneskraut
Lonicera pileata	Heckenkirsche
Vinca minor	Immergrün

Liste 4 (Abpflanzung Graben und Einfriedung / Liste 7 des Ursprungsplans)

Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Liste 5 (freiwachsende Hecke Ursprungsplan) entfällt in der 2. Änderung

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO

1 Wohngebäude

1.1 entfällt

1.2 Dachform

s. 1. Änderung

1.3 Dachneigung

Für die Baugebiete WA 1, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 6, WA 7 und WA 8 wird eine Dachneigung von 45°, für das WA 2.1 und WA 2.2 eine Dachneigung von 50° festgesetzt. Im WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 sind für die von der Straße abgewandten Dachhälften Dachneigungen zwischen 20° und 45° (WA 1, WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 bzw. 50° [WA 2.1 und WA 2.2]) zulässig. Für rückwärtig angeordnete Gebäudeteile oder –anbauten sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig. Im WA 4 muss die Dachneigung entweder 15° oder 45° betragen. Im WA 5 muss die Dachneigung entweder 27° oder 45° betragen.

1.4 Firstrichtung

s. 1. Änderung

1.5 Dacheindeckung

s. 1. Änderung

1.6 Dachaufbauten

1.6.1 Dachgauben und Dachflächenfenster

Für Wohngebäude sind Dachgauben oder Dachflächenfenster zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben und der Dachflächenfenster je Dachfläche darf in der Summe nicht mehr als ein Drittel der darunterliegenden Gebäudewand betragen.

Die Gauben sind nur als Schleppegauben auszubilden.

Im WA 2.1 und WA 2.2 sind die Dachgauben zentriert als gemeinsame Schleppegaupe der Doppelhaushälften mit 2 Fenstern auszubilden.

Die Regelungen zu Gauben und Dachflächenfenster gelten nicht für die von der Straße abgewandten Dachflächen und die rückwärtig angeordneten Gebäudeteile oder –anbauten.

1.6.2 Dacheinschnitte und Dachbalkone

s. 1. Änderung

1.6.3 Solarmodule auf Dachflächen

Solarmodule sind nur auf den von der Straße abgewandten Dachhälften und auf den rückwärtig angeordneten Gebäudeteilen oder –anbauten zulässig.

1.7 Drepel

Im WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind nur an den straßenseitigen Gebäudewänden Drepel (Kniestockausbildung) nicht zulässig.

1.8 Fassadengestaltung

Die Außenwände von Gebäuden sind als Putzfassaden oder Klinkerfassaden in hellen Farbtönen (angelehnt an RAL-Farbskala, Farbnummer 1001, 1002, 1013 bis 1015, 9001, 9002 oder 9010) auszuführen. Im WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 sind an den Giebdreiecken der Wohngebäude Verschalungen aus Holz oder kleinformatigen Platten statthaft. Die Kantenlänge von kleinformatigen Platten darf 60 cm nicht überschreiten.

1.9 Öffnungen der Fassade

s. 1. Änderung

2 Einfriedungen

2.1 s. 1. Änderung

2.2 Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen oder als Hecke mit Pflanzen gemäß Liste 4 zulässig.

3 Werbeanlagen

s. 1. Änderung

Anlage 2: Wesentliche Änderungen im Bebauungsplan NAU 0011/1993 „Stadtrandsiedlung“ der Stadt Nauen (unmaßstäblich)



Anlage 3: Gesamtübersicht der Änderungen der Textlichen Festsetzungen Textliche Festsetzungen (TF) der 2. Änderung

(unter Berücksichtigung der TFs des Ursprungsplans und der 1. Änderung)

(**Rote Kennzeichnung der Änderungen und Ergänzungen** sowie Kennzeichnung der Streichungen)

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Ursprungsplan)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Plangebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. – BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. – BauNVO)

1.2 ~~Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet entsprechend der Nutzungstabelle unter Punkt 3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzt.~~

~~(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)~~

1.2 Im WA ~~89~~ ist die Errichtung von Doppelhäusern mit einer Gebäudegrundfläche von max. 160 m² je Doppelhaus oder die Errichtung von Einzelhäusern mit einer max. Grundfläche von jeweils 130 m² in eingeschossiger **zweigeschossiger** Bauweise mit **ausgebautem Dachgeschoß (kein Vollgeschoß im Sinne der BbgBO)**-zulässig. **Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

1.3 **Im WA 1 sind bis zu einer Tiefe von 12,0 m ab der Baulinie zwei Vollgeschosse zulässig; angrenzende ist bis zur rückwärtigen Baugrenze nur ein Vollgeschoss zulässig.**

Im WA 2.1 und WA 2.2 sowie im WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 sind bis zu einer Tiefe von 17,0 m ab der tatsächlichen Straßengrenze zwei Vollgeschosse zulässig; angrenzend ist bis zur rückwärtigen Baugrenze nur ein Vollgeschoss zulässig.

Im WA 5 und 6 sind bis zu einer Tiefe von 12,0 m ab der straßenseitigen Baugrenze zwei Vollgeschosse zulässig; angrenzend ist bis zur rückwärtigen Baugrenze nur ein Vollgeschoss zulässig.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1 ~~Im Plangebiet wird die Bauweise entsprechend der Nutzungstabelle unter Punkt 3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzt.~~

~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)~~

2.1 **Für das Plangebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt:**

Zulässig sind nur Doppelhäuser mit einer maximalen Breite von 30,0 m und Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 15,0 m, gemessen parallel zur tatsächlichen Straßengrenze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

2.2 Im Plangebiet ist ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Gesimse, Dachvorsprünge, architektonische Gliederungselemente, Balkone, Erker, Veranden, Vordächer, Terrassen, Freitreppen, Kellerschächte und Kellereinfahrten, bis 1,0 m vor die Baugrenze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO)

2.3 Im WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 und WA 8 ist ein Vortreten von Gebäudeteilen und zwar für Gesimse, Dachvorsprünge und Fensterbretter sowie architektonische Gliederungen bis 0.30 m vor der Baulinie zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

2.4 Für Garagen wird eine Bebauungstiefe von maximal 30 m, gemessen von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie tatsächlichen Straßengrenze festgesetzt. Für das WA 8 ist eine größere Bebauungstiefe zulässig, dabei darf ein Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze von 10,0 m nicht unterschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23. Abs. 4 BauNVO)

3 ~~Nutzungstabelle entfällt, da einzelne Nutzungsschablonen in die Planzeichnung aufgenommen wurden~~

Baugebiet	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschosflächenzahl	Firsthöhe FH In m ü. HN
WA 1	D	†	0,2	0,2	39,40
WA 2.1	D	†	0,2	0,2	39,60
WA 2.2	D	†	0,2	0,2	39,50
WA 3.1	D	†	0,2	0,2	37,15
WA 3.2	D	†	0,2	0,2	37,05
WA 3.3	D	†	0,2	0,2	36,95
WA 4	E	†	0,3	0,3	36,50
WA 5	D	†	0,2	0,2	37,30
WA 6	E	‡	0,2	0,4	39,90
WA 7	E	†	0,3	0,3	38,90
WA 8	E	†	0,15	0,15	37,05
WA 9	ED	†	siehe Punkt 1.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	siehe Punkt 1.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	39,40

~~E~~ nur Einzelhäuser zulässig, ~~D~~ nur Doppelhäuser zulässig, ~~ED~~ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4 ~~Sonstige Festsetzungen (4 Weitere Arten der Nutzung)~~

4.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B, C und D, E und F, G und H, I und J, K und L, M und N sowie O und P ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.3 Die Fläche GFL 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Kastanienweg 22A / Flurstück 247/1 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 4.4 Die Fläche GFL 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Kastanienweg 26 / Flurstück 668 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster ein bewertetes Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (nach VDI 2719) gemäß nachstehender Tabelle aufweisen, die Zuordnung der Gebäudeseiten ist der Planzeichnung – Teil A - Blatt 2 zu entnehmen:

Farbe der Gebäudeseite	Schlafräume und Kinderzimmer	Wohnräume
goldocker	45 db(A)	40 db(A)
karminrot, mittel	40 db(A)	35 db(A)
orange, mittel	35 db(A)	30 db(A)
braun, mittel	30 db(A)	30 db(A)

- 5.2 Im gesamten Plangebiet sind für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (VDI 2719, Punkt 10) vorzusehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person bei Einhaltung des bewerteten Bauschalldämm-Maßes garantieren.

6 Grünflächen

~~Die in der Planzeichnung als festgesetzte Fläche ist zu erhalten.~~ **Auf der** öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ~~festgesetzte Fläche ist zu erhalten.~~ Es sind mindestens 3 Bäume als Hochstämme (~~3xv~~, Sortierung 16-18) und mindestens 50 Sträucher (~~2xv~~, Sortierung 60-100) nach Liste 1 zu pflanzen. ~~und zu erhalten;~~ Es sind mindestens 3 Arten der Liste 1 zu verwenden. Der vorhandene Bestand ist anzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 ~~Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft~~

~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)~~

- ~~7.1.1 Auf der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gekennzeichneten Fläche sind nachstehende Anpflanzungen anzulegen und zu erhalten:~~

~~Es sind mindestens 8 Gehölzinseln mit einer Größe von jeweils 150 m² anzulegen; je Gehölzinsel sind mindestens 5 Bäume als Hochstämme (3xv, Sortierung 16-18) und 150 Sträucher (2xv, Sortierung 60-100) der Liste 2 anzupflanzen; es sind mindestens 4 Arten der Liste 2 zu verwenden. Der übrige Bereich ist mit Wildkräutern der Liste 3 anzusäen, mindestens 6 Arten der Liste 3 sind zu verwenden; Regelaussaatmenge beträgt 20 g/m².~~

- ~~7.1.2 Der in der Planzeichnung festgesetzte gemeinsame Fuß- und Radweg ist mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. mit Pflastersteinen mit einem Fugenabstand von 1 bis 2 cm, Rasengittersteinen oder Rasenschutzwaben) auszuführen. Befestigungen mit Materialien, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierungen sind unzulässig.~~

7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- ~~7.2.1 Das auf den versiegelten Flächen und den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.~~

- ~~7.2.2 Die Befestigung der Garagenzufahrten sowie der Stellplätze und deren Zufahrten auf den Baugrundstücken ist mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. mit Pflastersteinen mit einem Fugenabstand von 1 bis 2 cm, Rasengittersteinen oder Rasenschutzwaben) auszuführen. Befestigungen mit Materialien, die eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Aufbaus nicht gewährleisten, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierungen sind unzulässig.~~

~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)~~

7.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)~~

- ~~7.3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzbereiche A₁ und A₂ sind durch folgende Punkte festgelegt~~

~~Pflanzbereich A₁ durch die Punkte Q-R-S-T-Q~~

~~Pflanzbereich A₂ durch die Punkte U-V-W-U~~

~~Im Einzelnen gelten für die Pflanzbereiche nachstehende Festsetzungen:~~

~~Pflanzbereich A₁~~

~~es sind insgesamt 15 Obstbäume der Liste 4 als Hochstämme (3xv, Sortierung 10-12) in einem Abstand zwischen 10 m und 15 m anzupflanzen und zu erhalten; alle in der Liste 4 benannten Arten sind zu verwenden.~~

~~Pflanzbereich A₂~~

~~Es sind insgesamt 55 Obstbäume der Liste 4 als Hochstämme (3xv, Sortierung 10-12) in einem Abstand zwischen 10 m und 15 m anzupflanzen und zu erhalten; alle in der Liste 4 benannten Arten sind zu verwenden. Der in der Planzeichnung mit dem Zeichen „Anpflanzen von Sträuchern“ festgesetzte Bereich ist in einer Breite zwischen 4,0 m und 5,0 m mit mind. 1.800 Gehölzen der Liste 5 in einer Pflanzdichte von 2 Gehölzen/m² anzupflanzen und zu erhalten; es sind mindestens 4 Arten der Sträucher und mindestens 2 Arten des Wildobstes zu verwenden.~~

- 7.3.2 Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind mind. 61 Bäume (~~3xv~~, Sortierung 16-18) nach folgendem Verteilungsschlüssel anzupflanzen ~~und zu erhalten:~~

Kastanienweg:	11 Stück	Aesculus x carnea „Briotii“	(rotblühende Kastanie)
Ahornweg:	7 Stück	Acer spec.	(versch. Ahorne)
Birkenweg:	25 Stück	Betula pendula	(Sand-Birke)
Ebereschenweg:	13 Stück	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Am Flügelgraben:	5 Stück	Tilia cordata	(Winter-Linde)

~~Es sind Baumscheiben in einer Größe von jeweils 4 m² vorzusehen. Die Baumscheiben sind mit jeweils 4 Gehölzen der Liste 6 3 zu bepflanzen und zu erhalten; pro Baumscheibe ist eine Art der Liste 6 3 zu verwenden.~~

- 7.3.3 ~~Auf der Nordseite der nachrichtlich übernommenen Flächen für die Regelung des Wasserabflusses~~ Entlang der nordöstlichen bzw. nördlichen Seite des Bredower Flügelgrabens ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen mit insg. 800 Gehölzen der Liste 7 4 (~~2xv~~, Sortierung 60-100) in einer Pflanzdichte von 1 Gehölz/m² anzupflanzen. ~~und zu erhalten;~~ Es sind mind. 4 Arten der Liste 7 4 zu verwenden.

- 7.3.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist für jedes neu errichtete Wohngebäude 1 Obstbaum der Liste 4 2 als Hochstamm (~~3xv~~, Sortierung 10-12) anzupflanzen. ~~und zu erhalten.~~

Liste 1 (Grünfläche)

Bäume

Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stielreiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweise
Salix caprea	Salweide

Salix cinerea

Grauweide

Liste 2 (Maßnahmenfläche)Bäume

Alnus glutinosa Roterle

Betula pubescens Moorbirke

Fraxinus excelsior Esche

Salix alba Silberweide

Sträucher

Rhamnus frangula Faulbaum

Prunus padus Traubenkirsche

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa Traubenholunder

Salix-Arten, z.B.:

Salix aurita Öhrchenweide

Salix caprea Salweide

Salix cinerea Grauweide

Liste 3 (Wiesenkräuter)

Achillea millefolium Wiesen-Schafgarbe

Agrostis tenuis Rot-Straußgras

Campanula trachelium Nesselglockenblume

Deschampsia flexuosa Bogen-Schmiele

Festuca ovina Schaf-Schwingel

Leucanthemum vulgare Wiesen-Margerite

Lotus corniculatus Gemeiner Hornklee

Medicago lupulina Gelbklee

Poa trivialis Gemeines Rispengras

Raphanus sativus oleiformis Ölrettich

Saponaria ocymoides Kleinblütiges Seifenkraut

Silene dioica Rote Lichtnelke

Trifolium pratense Rot-Klee

Trollius europaeus Trollblume

Liste 4 2 (Obstbäume, starkwüchsig)Äpfel

Alkmene

Bohnapfel

Holsteiner Cox

Hornburger Pfannkuchenapfel

Schlesischer Lehmapfel

Birne

Conference

Klapps Liebling

Leipziger Rettichbirne

Williams

Kirsche

Büttners Rote Knorpelkirsche
 Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche
 Morellenfeuer
 Werdersche Braune

Pflaume

Anna Späth
 Hauszwetsche
 Ortenauer
 Wangenheims Frühzwetsche

Liste 5 (freiwachsende Hecke)Sträucher

Prunus spinosa	Schlehe (=Schwarzdorn)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus spec.	Dorn
Corylus avellana	Haselnuss
Cytisus scorparia	Ginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose

Wildobst wie:

Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus pyraister	Wildbirne
Prunus domestica	Wildpflaume

Liste 6 3 (Anpflanzung Baumscheiben)Sträucher

Berberis buxifolia nana	Berberitze
Berberis candidula	Berberitze
Calluna vulgaris	Besenheide
Erica carnea	Schneeheide
Hypericum calycinum	Johanneskraut
Lonicera pileata	Heckenkirsche
Vinca minor	Immergrün

Liste 7-4 (Abpflanzung Graben und Einfriedung)Sträucher:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (1. Änderung)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)

1 Wohngebäude

1.1 Geschossigkeit

~~Im WA 6 ist das zweite Vollgeschöß als Dachgeschoss auszubilden.~~

1.2 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig. Für rückwärtig angeordnete Gebäudeteile oder –anbauten sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.

1.3 Dachneigung

Für die Baugebiete WA 1, ~~WA 3~~, **WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3**, WA 6, WA 7 und WA 8 und ~~WA 9~~ wird eine Dachneigung von 45°, für das ~~WA 2~~, **WA 2.1 und WA 2.2** eine Dachneigung von 50° festgesetzt. Im WA 1, ~~WA 2~~ **WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3** und ~~WA 3~~ sind für die von der Straße abgewandten Dachhälften ~~sind~~ Dachneigungen zwischen 20° bis **und** 45° (WA 1, ~~WA 3~~ **WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3** bzw. 50° [~~WA 2~~ **WA 2.1 und WA 2.2**]) zulässig. Für rückwärtig angeordnete Gebäudeteile oder –anbauten **sind** Dachneigungen von 0° und 45° zulässig. Im WA 4 muss die Dachneigung entweder 15° oder 45° betragen. Im WA 5 muss die Dachneigung entweder 27° oder 45° betragen.

1.4 Firstrichtung

Die Regelungen zur Stellung baulicher Anlagen (gemäß zeichnerischer Festsetzung) gelten nicht für die rückwärtig angeordneten Gebäudeteile oder –anbauten. Die Firsthöhe des rückwärtig angeordneten Gebäudeteils oder –anbaues muss mindestens 50 cm unter der Firsthöhe des traufständigen Hauptgebäudes liegen.

1.5 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat mit Dachsteinen oder Dachziegeln zu erfolgen. Abweichend von dieser Regelung sind im WA 4 Dacheindeckungen aus Bitumenschindeln und aus kleinformatischen Plattendeckungen Farbtönen zulässig. Die Kantenlänge von kleinformatischen Platten darf 60 cm nicht überschreiten. Auf rückwärtig angeordneten Gebäudeteilen oder –anbauten sind auch Bitumen- und Plattendeckung zulässig.

Dacheindeckungen in blauen, gelben, grünen und violetten Farbtönen sind unzulässig.

1.6 Dachaufbauten

1.6.1 Dachgauben und Dachflächenfenster

Für Wohngebäude sind Dachgauben oder Dachflächenfenster zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben und der Dachflächenfenster je Dachfläche darf in der Summe nicht mehr als ein Drittel der darunterliegenden Gebäudewand betragen.

Die Gauben sind nur als SchlepPGAuben auszubilden.

Im ~~WA 2~~ **WA 2.1 und WA 2.2** sind **die** Dachgauben zentriert als gemeinsame SchlepPGAube der Doppelhaushälften mit 2 Fenstern auszubilden.

Die Regelungen zu Gauben und Dachflächenfenstern gelten nicht für die von der Straße abgewandten Dachflächen und die rückwärtig angeordneten Gebäudeteile oder –anbauten.

1.6.2 Dacheinschnitte und Dachbalkone

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind auf den straßenseitigen Dachflächen unzulässig.

1.6.3 Solarmodule auf Dachflächen

Solarmodule sind nur auf den von der Straße abgewandten Dachhälften und auf den rückwärtig angeordneten Gebäudeteilen oder –anbauten zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für das WA 8.

1.7 Drempel

Im WA 1, ~~WA 2~~ **WA 2.1, WA 2.2**, ~~WA 3~~ **WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3**, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und **WA 8** ~~WA 9~~ sind nur an den straßenseitigen Gebäudewänden Drempel (Kniestockausbildung) nicht zulässig.

1.8 Fassadengestaltung

Die Außenwände von Gebäuden sind mit Putzfassaden oder Klinkerfassaden in hellen Farbtönen (angelehnt an RAL-Farbskala, Farbnummer 1001, 1002, 1013 bis 1015, 9001, 9002 oder 9010) auszuführen. Im ~~WA 3~~ **WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3** sind an den Giebeldreiecken der Wohngebäude Verschalungen aus Holz oder kleinformatigen Platten statthaft. Die Kantenlänge von kleinformatigen Platten darf 60 cm nicht überschreiten.

1.9 Öffnungen der Fassade

Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Öffnungen für Fenster müssen allseitig von Wandfläche umschlossen sein. Tür- und Toröffnungen müssen dreiseitig von Wandfläche umgeben sein. Der die Öffnung umgebende Wandbereich muss mindestens eine Breite von 0,30 m aufweisen. Öffnungen sind rechteckig als stehendes Format auszubilden. Liegend ausgebildete Öffnungen sind für Fenster zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass stehende Formate gebildet werden.

Die Festsetzungen gelten nicht für die von der Straßenseite abgewandten Gebäudewände und die rückwärtig angeordneten Gebäudeteile oder –anbauten.

2 Einfriedungen

2.1 Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nicht als geschlossene Wand auszubilden und dürfen eine Höhe von 1,2 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten. Gemauerte und betonierte Sockel dürfen nicht höher als 0,5 m über Oberkante Gehweg ausgeführt werden.

2.2 Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind nur als offene Einfriedung oder als Hecke mit Pflanzen gemäß Liste 7 4 zulässig.

3 Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Erdgeschosshöhe zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlage darf maximal 5 % und höchstens 1,5 m² der jeweiligen Außenwandfläche betragen. Werbeanlagen dürfen wichtige Gliederungselemente der Fassade, wie Tür- und Fensteröffnungen, nicht überdecken.

3.2 Werbeanlagen als Blink- und Leuchtwerbung sind unzulässig.